

12-30-2020

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN DIJUAL KEMBALI SECARA PURA-PURA OLEH PENJUAL SERTA DIAGUNKAN KEPADA BANK OLEH PIHAK KETIGA

Zikra Fitrianti
zikrafitrianti@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Fitrianti, Zikra (2020) "AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN DIJUAL KEMBALI SECARA PURA-PURA OLEH PENJUAL SERTA DIAGUNKAN KEPADA BANK OLEH PIHAK KETIGA," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 33.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/33>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN DIJUAL KEMBALI SECARA PURA-PURA OLEH PENJUAL SERTA DIAGUNKAN KEPADA BANK OLEH PIHAK KETIGA

Cover Page Footnote

1 Indonesia, Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU 10 Tahun 1998, LN No. 7 Tahun 1992, TLN No. 3472, Ps. 1 Angka 2. 2 Indonesia, Undang-Undang tentang Perbankan, Penjelasan Ps. 8 ayat 1. 3 Ibid., Ps. 1 angka 23 4 Indonesia, Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 Angka 1. 5 Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/, hlm 1-2 66 Pengadilan Negri Tebing Tinggi, Putusan No. 34/Pdt.G/2015/PN.Tbt, hlm 3 7 Ibid., hlm 5 8 Ibid., hlm 6 9 Ibid., hlm 7-10 10 Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/2018 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN, hlm 3-7

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN DIJUAL KEMBALI SECARA PURA-PURA OLEH PENJUAL SERTA DIAGUNKAN KEPADA BANK OLEH PIHAK KETIGA

Zikra Fitrianti

Abstrak

Berdasarkan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN *Juncto* Putusan Pengadilan Negri Tebing Tinggi Nomor 34/ Pdt. G/2015/PT.MDN dimana jual beli tanah telah dilakukan dengan dibawah tangan dan atas tanah tersebut dijual kembali oleh penjual secara pura-pura kepada pihak ketiga dan selanjutnya oleh pihak ketiga, tanah tersebut dijadikan agunan dengan Hak Tanggungan kepada Bank. Yang menjadi pokok permasalahan adalah, Bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali serta dijadikan agunan kepada Bank dalam putusan ini berdasarkan ketentuan yang berlaku dan Bagaimanakah Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan tersebut dikaitkan dengan kesesuaian dengan norma hukum dan kepatutan. Untuk menjawab permasalahan tersebut maka dilakukan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif, mempergunakan data sekunder yang diperoleh dengan studi kepustakaan dan hasil penelitian bersifat preskriptif analitis. Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun syarat-syarat materiil sudah terpenuhi, dan pembeli selaku Penggugat dapat membuktikan dalil-dalilnya serta Tergugat juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dan II atas tanah tersebut, Maka sudah sepatutnya jual beli dalam kasus ini adalah sah berdasarkan bukti bukti yang ada dan Bank selaku pemegang Hak Tanggung beritikad tidak baik, tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dan tidak menerapkan prinsip 5 C dalam melakukan penilaian terhadap debitur dan dalam analisis, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, pertimbangan hakim yang sesuai dengan norma hukum dan kepatutan adalah menolak permohonan kasasi oleh Bank.

Kata kunci : Jual Beli, Akta dibawah tangan, Bank, Kredit

I. PENDAHULUAN

Lembaga perbankan merupakan salah satu sektor penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Hal ini sejalan dengan Pengertian Bank yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (yang selanjutnya disebut UU Perbankan), yaitu “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat

dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”¹

Dalam undang-undang perbankan terdapat ketentuan yang mewajibkan Bank sebagai pemberi kredit memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah melunasi kredit yang diberikan. Oleh karenanya, pihak bank memerlukan analisis kredit terlebih dahulu, analisis kredit adalah kajian yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari suatu kredit. Melalui hasil analisis kredit, dapat diketahui apakah usaha nasabah layak (*feasible*) dan *marketable* (hasil usaha yang dipasarkan) dan *profitable* (menguntungkan), serta dapat dilunasi tepat waktu. Analisa kredit yang dilakukan oleh Bank, berdasarkan Penjelasan Pasal 8 UU Perbankan adalah bank melakukan penilaian sebagai berikut :²

1. “Penilaian watak (*character*)
2. Penilaian kemampuan (*capacity*)
3. Penilaian terhadap modal (*capital*)
4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)
5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*)”

Penilaian tersebut harus dilakukan dengan cermat dan akurat untuk meminimalisir segala resiko yang mungkin dapat terjadi. Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dalam hal ini adalah Bank dan penerima kredit dalam hal ini adalah Nasabah wajib dituangkan dalam perjanjian yaitu perjanjian kredit.

Hal yang penting dalam perjanjian kredit adalah jaminan kredit. Jaminan kredit adalah jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur. Jaminan berarti harta kekayaan yang diikat sebagai jaminan untuk menjamin kepastian pelunasan suatu hutang, Apabila di kemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya maka kreditur dapat menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Istilah jaminan dikenal juga dengan istilah agunan.³ Jaminan dalam perjanjian kredit berbeda beda tergantung dari objek jaminannya. Terdapat dua macam jaminan, yaitu jaminan umum merupakan jaminan yang ditentukan oleh undang-undang dan jaminan khusus merupakan jaminan yang timbul karena perjanjian. Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Untuk jaminan kebendaan terdiri dari, gadai, hipotik, hak tanggungan, fidusia, resi gudang. Untuk jaminan perorangan terdiri dari, perjanjian penanggung, perjanjian tanggung menanggung/ tanggung renteng, bank garansi.

Dalam kasus ini perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dijamin dengan objek berupa tanah, oleh karenanya Bank membebani tanah tersebut dengan Hak Tanggungan.⁴ Berangkat dari hal tersebut terdapat sengketa, terkait dengan sita objek Hak

¹ Indonesia, *Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU 10 Tahun 1998, LN No. 7 Tahun 1992, TLN No. 3472, Ps. 1 Angka 2.

² Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, Penjelasan Ps. 8 ayat 1.

³*Ibid.*, Ps. 1 angka 23

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1 Angka 1.

Tanggungjawab. dimana Pemohon Kasasi dalam hal ini adalah PT Bank Mandiri Tbk (dahulu tergugat V dan Pembanding) melawan Eri Susanto Tamba, S.Pd (Termohon Kasasi Semula Penggugat/Terbanding), Beres Hutabalian (Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I), Lince Sibarani (Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II), Lamsihar Br Luibis (Turut Termohon Kasasi III semula Tergugat III/Turut Terbanding III), Ita Stasiah Br Sagala (Turut Termohon Kasasi IV semula Tergugat IV/Turut Terbanding IV) BPN (Badan Pertanahan Negara) Kota Tebing Tinggi (Turut Termohon Kasasi V semula Tergugat V/Turut Terbanding V), Notaris Muhammad Benny, S.H. (Turut Termohon Kasasi VI semula Tergugat VI/Turut Terbanding VI).⁵

Kasus ini berawal dari Penggugat membeli dua persil bidang tanah beserta satu unit bangunan permanen di atasnya milik Tergugat I dan Tergugat II yang sudah bersertifikat. Jual beli tanah tersebut didasarkan pada surat jual beli / penyerahan hak tertanggal 11 Juni 2009 dan kwitansi tertanggal 11 Juni 2009 dengan jumlah ganti rugi sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) yang telah diterima Tergugat I dan Tergugat II secara tunai. Kedua persil bidang tanah beserta satu unit bangunan di atasnya tersebut terletak di Perumahan Griya Bulian Permai Blok B No.024-025, Kelurahan Pinang Mancung, Kecamatan Bajenis, Kota Tebing Tinggi, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.280 (persil no 24) dan Sertifikat Hak Milik No.449 (persil no 25) dengan luas seluruhnya 240 m².⁶

Bahwa selanjutnya dikarenakan untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas surat sertifikat objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik No.280 dan Sertifikat Hak Milik No.449, yang mana Tergugat I dan Tergugat II menjanjikan untuk mengurus proses pendaftaran peralihan hak tersebut di BPN Tebing Tinggi, maka kedua sertifikat tanah objek perkara tersebut baru akan diserahkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat apabila proses pendaftaran peralihan hak telah selesai yang oleh Tergugat I dan Tergugat II akan menyelesaikannya paling lama dalam satu tahun.⁷

Bahwa sejak bulan Januari 2010, Penggugat sudah menempati objek tersebut. hingga tahun 2012. Tahun 2012 Bank dalam hal ini adalah tergugat V menemui Penggugat dan menyatakan bahwa objek perkara (persil no. 24 dan no.25) statusnya merupakan jaminan yang diberikan Bank (Tergugat V) oleh tergugat III dan tergugat IV. Penggugat terkejut dengan hal tersebut, Penggugat membantah pernyataan tergugat V dan menyatakan bahwa objek perkara telah dibeli Penggugat pada tanggal 11 Juni 2009, dan tidak pernah dialihkan ke pihak manapun.⁸

Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyampaikan masalah tersebut, dan Tergugat I dan Tergugat II tidak menyangkal dan meminta Penggugat untuk sabar. Selanjutnya tahun 2013, Tergugat V kembali datang ke objek perkara, menyatakan bahwa cicilan pembayaran pinjaman macet sehingga beresiko objek perkara dilelang. Penggugat mendatangi kembali Tergugat I dan Tergugat II meminta mereka untuk menyerahkan sertifikat tanah objek tersebut, Tergugat I dan

⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/, hlm 1-2

⁶ Pengadilan Negri Tebing Tinggi, Putusan No. 34/Pdt.G/2015/PN.Tbt, hlm 3

⁷ *Ibid.*, hlm 5

⁸ *Ibid.*, hlm 6

Tergugat II menyatakan bahwa objek perkara tersebut dijual kembali kepada Tergugat III dan Tergugat IV dan atas objek perkara tersebut dijadikan jaminan pada pihak Bank selaku Tergugat V. Yang berarti faktanya tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan hukum jual beli atas:⁹

- Objek Perkara berupa persil no 24 kepada Tergugat III, sebagaimana Akta Jual Beli No.161/2011 tanggal 10-08-2011 diperbuat oleh dan di hadapan Muhamad Benny, SH, sebagai PPAT Kota Tebing Tinggi;
- Objek Perkara berupa persil no 25 kepada Tergugat IV, sebagaimana Akta Jual Beli No.151/2011 tanggal 28-07-2011 diperbuat oleh dan di hadapan Muhamad Benny, SH, sebagai PPAT Kota Tebing Tinggi;

Dan atas objek tersebut telah menjadi jaminan/agunan pada Tergugat V dan diikat dengan Hak Tanggungan:

- Objek Perkara persil no 24 diikat Hak Tanggungan Pertama, diberikan sebesar Rp.125.000.000,- berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 162/2011 tanggal 10-08-2011 yang diperbuat oleh dan di hadapan Muhamad Benny, SH, sebagai PPAT Kota Tebing Tinggi;
- Objek Perkara persil no 25 diikat Hak Tanggungan Pertama, diberikan sebesar Rp.125.000.000,- berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 152/2011 tanggal 28-07-2011 yang diperbuat oleh dan di hadapan Muhamad Benny, SH, sebagai PPAT Kota Tebing Tinggi;

Dalam persidangan Pengadilan Negeri ditemukan fakta baru bahwa objek perkara sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit, pada Bank yang dananya dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II sedangkan kedudukan Tergugat III dan Tergugat IV hanyalah sebatas menggunakan nama dalam perjanjian peminjaman tersebut. Karena hal tersebut menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah yang bersengketa.¹⁰

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya diuraikan, timbul pertanyaan mengenai bagaimanakah akibat hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali serta dijadikan jaminan kepada Bank dalam putusan ini berdasarkan ketentuan yang berlaku serta bagaimana pertimbangan hakim pada putusan dikaitkan dengan kesesuaian dengan norma hukum dan kepatutan. Oleh sebab itu, tesis ini disampaikan dengan Judul: **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DAN DIJUAL KEMBALI SECARA PURA-PURA OLEH PENJUAL SERTA DIAGUNAKAN KEPADA BANK**

II. PEMBAHASAN

1.1 Analisa terhadap akibat hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali serta dijadikan jaminan kepada Bank dalam putusan ini berdasarkan ketentuan yang berlaku.

a. Akibat hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan

⁹ *Ibid.*, hlm 7-10

¹⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN, hlm 3-7

UUPA menciptakan unifikasi hukum tanah yang didasarkan pada hukum adat, Walaupun UUPA tidak mengatur secara khusus terkait jual beli, dapat ditafsirkan jual beli tanah menurut hukum tanah nasional berdasarkan pada hukum adat. Sifat dari hukum adat itu sendiri menurut F.D Hollemann terdiri dari magis religius, komunal, konkret dan tunai. Adapun menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan. Oleh karenanya, tunai berarti harga tanah dibayar secara kontan atau baru dibayar sebagian. Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi dasar utang piutang.¹¹ Pengertian jual beli tanah lainnya, menurut hukum adat merupakan pemindahan hak, yang harus memenuhi 3 sifat yaitu:¹²

1. Sifat Tunai yaitu bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sam
2. Sifat Rill yaitu dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, tidak cukup dengan hanya secara lisan sesuai Putusan MA Nomor 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/SIP/1971
3. Sifat Terang yaitu dilaksanakan dihadapan Pihak yang berwenang, seperti dalam hukum adat disaksikan oleh Kepala Desa.

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya dalam hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan, khususnya hukum perjanjian, hal ini karena :¹³

1. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut

Bahwa Selanjutnya, jual beli tanah menurut UUPA ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formiil, yaitu :

a. Syarat Materiil

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, yang artinya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan apakah pembeli berhak memperoleh hak atas

¹¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), hlm 211

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.

¹³ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, hlm 211

tanahnya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai.

- b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan adalah orang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut.
- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

b. Syarat formil

Syarat formil dalam jual beli adalah dibuatnya akta jual beli terhadap tanah tersebut dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁴ Jual beli yang dilakukan dinyatakan dalam suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa, “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang- undangan.”¹⁵

Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat.¹⁶ Dalam hukum adat sistem yang digunakan adalah sistem konkret/kontan/nyata/riil. Namun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam peralihan tanah, PP 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud untuk memindahkan/peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹⁷

Peralihan hak tersebut harus didaftarkan. Dalam pendaftaran tersebut, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertifikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa “suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini dapat menuntutnya pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan.”¹⁸

Pendaftaran ini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak, karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan

¹⁴ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), hlm. 23.

¹⁵ Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Ps. 37 ayat (1)

¹⁶ Indonesia, *UU No. 5 Tahun 1960*, Ps. 5

¹⁷ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, hlm. 23.

¹⁸ Indonesia, *PP No. 24 Tahun 1997*, Ps. 32 ayat 2

demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di kantor agrarian bukanlah merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanyalah berfungsi memperkuat dan memperluas pembuktian kepada pihak ketiga dan umum.¹⁹

Dalam pendaftaran / *legal cadastre* kepada para pemegang hak atas tanah diberikan surat tanda bukti hak tau biasa disebut sertifikat tanah. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan penguasaan terhadap tanah tersebut. Adanya “asas terbuka” yang dianut dalam pendaftaran tanah, memungkinkan calon pembeli maupun kreditur untuk melihat maupun memperoleh keterangan yang diperlukan sebelum melakukan suatu perbuatan hukum. Keterangan ini dapat diperoleh dari PPT maupun dari pemegang hak atas tanah tersebut. Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) macam, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi yang negatif. Sistem publikasi yang dianut negara Indonesia adalah system publikasi negatif yang bertendesi positif, Dimana Pemerintah sebagai penyelenggara tanah, harus semaksimal mungkin berusaha untuk memberikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran, selama tidak terdapat pembuktian yang lain, maka data yang terdapat dalam buku tanah dan data dalam pendaftaran tanah tersebut, data yang dianggap benar dan dinyatakan sah. Hal ini didasarkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Pasal 38 ayat (2) UUPA.²⁰

Sebagaimana dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1164/K/Pdt/2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 34/Pdt.G/2015/PT.MDN ini, Jual beli tanah dengan alat bukti dibawah tangan, pembuktiannya hanya bersifat formil dan tidak sempurna seperti halnya akta autentik. Namun, jual beli tanah dibawah tangan (yang tidak dibuat dihadapan PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan akta dibawah tangan (surat jual beli/penyerahan hak dan kwitansi). Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”. Selanjutnya Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, menyatakan bahwasannya, “pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi , artinya pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahhnya hak atas tanah dalam jual beli”. Dan menurut Boedi Harsono, “Jual beli yang tidak dibuat dihadapan PPAT tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari penjual kepada si pembeli, asalkan jual beli tersebut memenuhi syarat-syarat materiil, yaitu pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.”²¹ Dimana dalam kasus ini syarat-syarat materiil sudah terpenuhi. Hal ini dibuktikan dengan analisa berikut ini:

¹⁹ Bachtiar effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, hlm 84

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, hlm 82

²¹ Saleh Adiwinata, *Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah*, cet. 1, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1984), hlm. 79-80

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan apakah pembeli berhak memperoleh hak atas tanahnya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Dalam kasus ini hak yang ada pada tanah adalah Hak Milik, sehingga hanya WNI dan badan hukum yang sudah ditetapkan perundang-undangan saja yang boleh memiliki tanah di wilayah Republik Indonesia. Eri Susanto Tamba S.Pd. selaku pembeli (penggugat) merupakan Warga Negara Indonesia. Oleh karenanya unsur ini telah terpenuhi.
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah orang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut. Jika sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai keluarga. Dalam kasus ini, Beres Hutabalian dan Lince Sibarani selaku penjual (tergugat I dan II) merupakan pasangan suami istri yang dimana mereka hadir dan tanda tangan dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut,
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Menurut UUPA, tanah yang bisa dijadikan perolehan hak adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dalam kasus ini yang diperjual belikan adalah 2 (dua) bidang tanah beserta satu unit bangunan di atasnya tersebut terletak di Perumahan Griya Bulian Permai Blok B No.024-025, Kelurahan Pinang Mancung, Kecamatan Bajenis, Kota Tebing Tinggi, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.280 (persil no 24) dan Sertifikat Hak Milik No.449 (persil no 25) dengan luas seluruhnya 240 m² dan tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwasanya, akta di bawah tangan tetap bisa dijadikan alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya lemah dan belum sempurna. Kecuali Surat dibawah tangan tersebut diakui keberadaannya oleh pihak lawan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 775 K/SIP/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang memutuskan Bahwa : “Akta Jual Beli dibawah tangan yang disangkal oleh pihak lawan dan tidak dikuatkan oleh alat bukti lainnya, harus dianggap alat bukti yang lemah”. Maka, dapat disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian surat dibawah tangan lemah dan belum sempurna, namun ia bisa menjadi alat bukti yang kuat dan sempurna apabila diakui oleh pihak lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi dan lain sebagainya.

Dalam kasus ini jual beli dibawah tangan merupakan alat bukti yang lemah oleh karenanya diperlukan adanya bukti-bukti lain yang menguatkan, alat bukti tersebut. Dalam Kasus ini Penggugat dalam Pengadilan Negri melampirkan bukti bukti seperti halnya,²²

1. Surat Jual Beli/Penyerahan Hak tertanggal 11 Juni 2009
2. Kwitansi tanda terima sejumlah uang tertanggal 11 Juni 2009
3. Surat Perjanjian tertanggal 11 Juni 2009
4. Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 2014 atas nama Drs. Beres Hutabalian (Tergugat I) telah di legalisir

²² Pengadilan Negri Tebing Tinggi, Putusan No. 34/Pdt.G/2015/PN.Tbt, hlm 18-19

5. Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 2014 atas nama Lince Boru Sibarani (Tergugat II) telah di legalisir
6. Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 2014 atas nama Lamsihar Boru Lubis (Tergugat III)
7. Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 2014 atas nama Ita Stasiah Boru Sagala telah di legalisir
8. Penggugat menghadirkan beberapa saksi-saksi dan terdapat saksi yang hadir dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut

Dalam surat perjanjian tertanggal 11 Juni 2009 tersebut berisikan bahwa, Sertifikat atas nama Pihak Kedua yaitu Penggugat akan diberikan pihak Pertama (Tergugat I) dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal surat perjanjian dibuat yaitu pada tanggal 11 Juni 2009 dan dengan adanya surat perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak maka diperoleh fakta bahwa kedua belah pihak mengakui adanya perbuatan jual beli sebelumnya akan tetapi penyerahan sertifikat belum diserahkan.

Bahwa berdasarkan analisis terhadap kasus ini, dimana jual beli tanah dilakukan dibawah tangan namun jual beli tersebut tetap sah. Hal ini dikarenakan jual beli tersebut telah memenuhi syarat materiil dalam jual beli dan penggugat (Pembeli) telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dan Tergugat I dan Tergugat II (Penjual) juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut.

b. Kedudukan Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan atas tanah bersengketa

Berdasarkan UU Perbankan Pasal 1 angka 2, “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”²³ Salah satu kegiatan utama yang dilakukan oleh Bank adalah tentang perkreditan dan untuk mendapatkan margin yang baik dalam melakukan usaha tersebut, perlu adanya pengelolaan yang efektif dan efisien.

Bank dalam memberikan kredit harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah melunasi kredit yang diberikan. Oleh karenanya pihak bank memerlukan analisis kredit terlebih dahulu, analisis kredit adalah kajian yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari suatu kredit. Melalui hasil analisis kredit, dapat diketahui apakah usaha nasabah layak (*feasible*) dan *marketable* (hasil usaha yang dipasarkan) dan *profitable* (menguntungkan), serta dapat dilunasi tepat waktu.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian terhadap, watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*). Kelima hal ini dikenal dengan *the Five C of Credit Analysis* atau prinsip 5 C’s. Berikut penjelasannya :

- a) Penilaian watak (*character*)²⁴ adalah keadaan watak/sifat dari nasabah , baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sejauh mana itikad/kemauan calon

²³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, Ps. 1 Angka 2.

²⁴ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, hlm 289

nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang ditetapkan.

- b) Penilaian kemampuan (*capacity*)²⁵ adalah kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari penilaian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana nasabah bank mampu mengembalikan atau melunasi hutangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperolehnya.
- c) Penilaian terhadap modal (*capital*)²⁶ adalah modal dana yang dimiliki oleh calon nasabah. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah dalam menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan kredit.
- d) Penilaian terhadap agunan (*collateral*)²⁷ adalah barang-barang yang diserahkan calon nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus di nilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial nasabah.
- e) Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*) adalah situasi dan kondisi politik, social, ekonomi, budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinannya memengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur.

Prinsip 5 C's ini memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to repay*) dan kemampuan membayar (*ability to repay*) nasabah untuk melunasi pinjaman dan bungannya kepada Bank, hal ini juga bertujuan agar Bank selalu sehat dalam melakukan kegiatan usahanya. Penilaian ini harus dilakukan dengan cermat dan akurat untuk mengurangi segala resiko yang mungkin akan terjadi.

Bank dalam memberikan kredit akan memperoleh jaminan dari debiturnya. Terhadap jaminan berupa tanah, dibebani dengan Hak Tanggungan. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012, dalam butir ke-VIII, merumuskan bahwa, "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak." Hal ini berarti apabila Bank selaku pemegang Hak Tanggungan melakukan itikad baik maka, Bank tetap harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak. Begitupun sebaliknya, apabila bank selaku pemegang hak tanggungan tidak melakukan itikad baik, maka bank tidak harus dilindungi.

Namun, dalam kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/2018 *Juncto* putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN *Juncto* putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 34/Pdt.G/2015/PT.MDN ini, Bank selaku kreditur dengan jaminan hak tanggungan tersebut terbukti telah beritikad tidak baik, tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dan tidak menerapkan prinsip 5 C dalam melakukan penilaian terhadap debitur dan dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, Hal ini dibuktikan dengan beberapa fakta, yaitu :

- a) Bank tidak pernah melakukan survey kepada objek perkara.

²⁵ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, hlm 290

²⁶ *Ibid.*, hlm 291

²⁷ *Ibid.*, hlm 292

Pada bukti P.22 tertulis lokasi agunan a.n Debitur Lamsihar br Lubis (Turut Terbanding III) terletak di Jl. Sei Kelembah VII Desa Durian, Kec.Bajenis Kota Tebing Tinggi padahal sebenarnya objek perkara a quo yang menjadi atas nama Lamsihar br Lubis (Turut Terbanding III) terletak di Perumahan Griya Bulian Permai Blok B No.024 Kel. Pinang Mancung, Kec. Bajenis Kota Tebing Tinggi. Selanjutnya pada bukti P.23 dari Pembanding tertulis dalam Hasil Survei debitur atas nama Ita Stasiah br Sagala (Turut Terbanding IV) dengan lokasi agunan yang disurvei terletak di Jl.P.Kalimantan Lk.02 kel. Persiakan, Kec.Padang Hulu, Kota Tebing Tinggi, padahal objek perkara a quo yang dijadikan objek agunan dengan Debitur atas nama Ita Stasiah br Sagala (Turut Terbanding IV) adalah terletak di Perumahan Griya Bulian Permai Blok B No.025 Kel. Pinang Mancung, Kec. Bajenis Kota Tebing Tinggi. Perbandingan kedua alamat di atas adalah terletak di Kelurahan dan Kecamatan yang berbeda sehingga terbukti bahwasanya memanglah benar Pembanding tidak pernah datang ke lokasi objek perkara untuk melakukan survei, dan juga pada bukti P.23 dari Pembanding pada halaman berikutnya pada bagian penilaian jaminan bangunan diterangkan bahwasanya pada lokasi agunan atas nama Debitur Ita Stasiah br Sagala (Turut Terbanding IV) terdapat bangunan rumah tinggal yang selanjutnya diuraikan secara rinci mengenai keadaan bangunannya pada kenyataannya pada objek perkara a quo yang dijadikan sebagai agunan dari Debitur atas nama Ita Stasiah br Sagala (Turut Terbanding IV) adalah hanya tanah kosong tanpa ada bangunan apapun termasuk rumah tinggal.

Berdasarkan wawancara terhadap narasumber, yaitu Bapak Dayat selaku Regional Manager Bank Muamalat menyatakan bahwa, Survei merupakan hal yang sangat penting kaitannya dengan *Collateral* (jaminan). Dalam melakukan survei, bank menyesuaikan dengan alamat yang tertera dalam sertifikat, dilakukan pula dokumentasi terhadap kondisi menuju tanah/rumah, kondisi tanah/rumah tampak depan dan dalam, kondisi bangunan, jalan, menghubungi/ menanyakan kepada tetangga kiri/ kanan/ warung sekitar. Dan untuk menentukan harga terhadap rumah/tanah tersebut, tim survey menghubungi pihak yang menjual rumah/ tanah di wilayah tersebut, hal ini agar tim survey dapat menentukan nilai jaminannya dan seberapa banyak kredit yang dapat diberikan oleh Bank.²⁸ Dan berdasarkan wawancara terhadap Yoshica selaku Legal Officer di Bank Mandiri yang menyatakan bahwa dalam melakukan pengecekan jaminan atau melakukan survei dilakukan dengan cara *on the spot* (OTS) , bertanya ke lingkungan sekitar (warung), foto-foto, hal ini menjadi penting karena setelah kredit sudah di cairkan oleh Bank, maka semua resiko ada di bank. Bahkan setelah kredit diberikan, bank tetap harus melakukan pemeriksaan OTS. OTS hal yang penting, Apabila terdapat hal yang salah dalam kredit, terdapat audit khusus dari audit internal untuk melakukan pemeriksaan terhadap Nota Anlisa Kredit, Apabila terbukti terdapat pegawai yang melakukan *fraud* maka akan dikenakan sanksi, berupa ringan, sedang, ataupun bera sesuai dengan tingkat kesalahannya.²⁹

b) Perjanjian Kredit, Akta Jual Beli, dan APHT dimana Perjanjian Kredit dilakukan

²⁸ Wawancara dengan Bapak Hidayatullah, Regional Manager Bank Muamalat Indonesia, tanggal 1 Oktober 2020

²⁹ Wawancara dengan Ibu Yoshica Tesselonika, S.,H., selaku Legal Officer Bank Mandiri , tanggal 10 Oktober 2020

terlebih dahulu sebelum Akta Jual Beli dimana Perjanjian Kredit Nomor : PK/KUM/10609/0220/2011 tertanggal 29 Juli 2011 antara Pembanding dengan Turut Terbanding III dan Akta Jual Beli dibuat pada tanggal 10 Agustus 2011 dihadapan PPAT dan juga Perjanjian Kredit Nomor: PK/KUM/10609/0202/2011 tertanggal 21 Juli 2011 antara Pembanding dengan Turut Terbanding IV dan dengan Akta Jual Beli yang terjadi pembuatannya belakangan yakni pada tanggal 28 Juli 2011.

Terkait hal ini menurut Yoshica, untuk menjadikan tanah sebagai agunan dalam Bank, tanah tersebut harus sudah didaftarkan peralihan haknya terlebih dahulu. Apabila tidak demikian maka tanah tersebut belum kuat untuk dijadikan sebagai agunan oleh Bank. Dan dimungkinkan perjanjian kredit dilakukan terlebih dahulu, baru kemudian dilakukan AJB dan APHT dengan mitigasi adanya agunan pengganti yang minimal sudah AJB. Perjanjian kredit dapat dilakukan terhadap agunan yang sudah AJB namun belum didaftarkan peralihan haknya (sedang dalam proses pendaftaran peralihan hak). Terhadap hal ini maka Bank meminta debitur untuk membuat pernyataan yang menyatakan kalau objek agunan adalah milik debitur dan debitur bersedia mengurus pendaftaran peralihan hak dan bersedia mengikat dengan Hak Tanggungan dan lain sebagainya dan dimintakan pula agunan tambahan seperti halnya deposito kepada Bank. Jika demikian maka terhadap Agunan tersebut dapat dibuatkan *covernote* oleh notaris dan dibuatkan pula SKMHT terlebih dahulu, apabila proses pendaftaran peralihan hak telah selesai baru dibuatkan APHT nya oleh PPAT dan penghadap dari nasabah diwaliki oleh pihak bank karena bank sudah dapat kuasa dari debitur yang bersangkutan.³⁰

Pada dasarnya perjanjian kredit dapat dilakukan terlebih dahulu sebelum AJB, karena perjanjian kredit didasarkan pada perjanjian. Berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.³¹ Selanjutnya pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.³² Tidak ada kewajiban adanya jaminan dalam perjanjian kredit, apabila diantara para pihak tersebut sepakat maka perjanjian tersebut sah berlaku. Kesimpulannya adalah dilakukannya perjanjian kredit, sebelum tanah tersebut di AJB adalah dimungkinkan namun tidak cukup kuat untuk dijadikan agunan Bank, terhadap perjanjian kredit ini bank memiliki resiko yang tinggi. Yang paling aman dan paling efektif adalah perjanjian kredit dilakukan setelah agunan tersebut sudah AJB dan di didaftarkan peralihan haknya ke BPN dan selanjutnya agunan tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan.

- c) Objek perkara berupa persil no 24 kepada Tergugat III, sebagaimana Akta Jual Beli No.161/2011 tanggal 10-08-2011 dan diikat Hak Tanggungan Pertama, diberikan sebesar Rp.125.000.000,- berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 162/2011 tanggal 10-08-2011 serta objek perkara berupa persil no 25 kepada Tergugat IV, sebagaimana Akta Jual Beli No.151/2011 tanggal 28-07-2011 dan diikat Hak Tanggungan Pertama, diberikan sebesar Rp.125.000.000,- berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 152/2011

³⁰ Wawancara dengan Ibu Yoshica Tesselonika, S.,H., selaku Legal Officer Bank Mandiri , tanggal 10 Oktober 2020

³¹ R. Subekti dan R.Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1992), Ps. 1313

³² *Ibid.*, Ps.1338

tanggal 28-07-2011 yang diperbuat oleh dan di hadapan Muhamad Benny, SH, sebagai PPAT Kota Tebing Tinggi. Dalam hal ini objek Hak Tanggungan belum bersertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan tetap dapat didaftarkan. Sehingga pendaftaran peralihan hak tanahnya dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak tanggungannya. Terkait hal ini disimpulkan bahwa tidak ada larangan AJB dan APHT jika dilangsungkan secara bersamaan. Namun, hal ini mengakibatkan resiko yang tinggi terhadap Bank yang dalam hal ini bertindak selaku Pemegang hak Tanggungan.

- d) Surat peringatan terhadap Turut Terbanding III dan IV dari Bank karena telah melakukan telat bayar/wanpretasi terhadap perjanjian kredit yang dibuat, namun pada faktanya Surat Peringatan I tersebut diberikan dari Bank kepada Turut Terbanding II dan diterima oleh Turut Terbanding II, hal ini terbukti dari tulisan dan tanda tangan dari Turut Terbanding II dan diterima Turut Terbanding II.

1.2 Pertimbangan Hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 34/ Pdt. G/2015/PT.MDN dikaitkan dengan kesesuaian dengan norma hukum dan kepatutan

Dalam kasus ini, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam kasus posisi, Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri memutuskan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, selanjutnya Bank selaku Pembanding semula Tergugat V melakukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan, namun Pengadilan Tinggi memutuskan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri, selanjutnya Bank kembali mengajukan ke Mahkamah Agung, dan Pengadilan Mahkamah Agung mengabulkan permohonan Bank. Dengan pertimbangan Mahkamah Agung sebagai berikut :

Bahwa selanjutnya Bank selanjutnya disebut Pemohon Kasasi Semula Tergugat V/ Pembanding mengajukan Permohonan Kasasi. Setelah meneliti secara seksama memori kasasi dan kontra memori kasasi Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum, oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan sebagai berikut:³³

1. Jual beli objek sengketa antara Termohon Kasasi (semula Penggugat/ Terbanding) selaku pembeli dengan Turut Termohon I dan Turut Termohon II (semula Tergugat I dan II/ Turut Terbanding I dan II) selaku penjual tanggal 11 Juni 2009 walaupun disertai dengan penyerahan sejumlah uang dari Termohon Kasasi dan telah pula diterima oleh Turut Termohon I dan Turut Termohon II dengan bukti kwitansi dan telah diakui oleh mereka berdasarkan surat beli penyerahan hak akan tetapi jual beli tersebut secara hukum belum pernah terjadi karena belum dilakukan secara sah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua Sertifikat Hak Milik objek sengketa masih tetap dikuasai oleh Turut Termohon I dan Turut Termohon II.

³³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 1164k/Pdt/2018, hlm 8-10

2. Bahwa ternyata kedua objek sengketa telah dijual oleh Turut Termohon I dan Turut Termohon II secara sah sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah masing-masing kepada:
 1. Turut Termohon III berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No: 161/2011 dan telah dijaminkan kredit oleh Turut Termohon III I kepada Pemohon Kasasi berdasarkan perjanjian kredit dan telah pula di ikat dengan Hak Tanggungan No : 162/2011 yang dibuat dihadapan Turut Termohon VI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanggal 10 Agustus 2011;
 2. Turut Termohon IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No:151/2011 dan telah dijaminkan kredit oleh Turut Termohon IV kepada Pemohon Kasasi berdasarkan perjanjian kredit dan telah pula di ikat dengan Hak Tanggungan No : 152/2011 yang dibuat dihadapan Turut Termohon VI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanggal 28 Juli 2011;
3. Bahwa ternyata Turut Termohon III dan Turut Termohon IV telah berhenti membayar cicilan kreditnya kepada Pemohon Kasasi, dinyatakan telah *wanprestasi* terhadap perjanjian kredit dan atas keadaan tersebut Pemohon Kasasi telah beberapa kali memberi peringatan secara tertulis, tetapi mereka tetap tidak dapat melunasi kewajibannya kepada Pemohon Kasasi, untuk itu berdasarkan ketentuan Pasal 6 (beserta penjelasannya) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pemohon Kasasi selaku pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menjual objek sengketa yang telah di ikat Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang Turut Termohon III dan Turut Termohon IV kepada Pemohon Kasasi, sehingga Pemohon Kasasi selaku pemegang Hak Tanggungan selaku pemegang hak tanggungan yang sah dan beritikad baik harus dilindungi.
4. berdasarkan pertimbangan diatas putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengabulkan kasasi Pemohon Kasasi dan mengadili sendiri menolak gugatan Penggugat;

Dari analisis yang dilakukan terhadap pertimbangan dan putusan masing masing pengadilan, Penulis berpendapat bahwa, terkait dengan :

a) Tentang Itikad dari Penggugat dengan Tergugat dalam proses jual beli ini.

Dalam kasus ini, jual beli tanah ini dilangsungkan Penggugat (selaku pembeli) kepada Tergugat I dan Tergugat II (selaku penjual) dengan jual beli tanah dibawah tangan dengan bukti surat jual beli/penyerahan hak tertanggal 11 Juni 2009 dan kwitansi tertanggal 11 Juni 2009 dengan jumlah ganti rugi sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), dan disaksikan oleh saksi-saksi. Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II melakukan perjanjian, dalam surat perjanjian tertanggal 11 Juni 2009 tersebut berisikan bahwa, Sertifikat atas nama pihak kedua yaitu penggugat akan diberikan pihak pertama (Tergugat I) dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal surat perjanjian dibuat yaitu pada tanggal 11 Juni 2009. Namun faktanya, Tergugat I dan Tergugat II (Penjual) tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas sertifikat tersebut, dan justru Tergugat I dan Tergugat II justru meminjam nama Tergugat III dan Tergugat IV untuk malakukan jual beli secara pura-pura dan atas tanah tersebut dijadikan jaminan kepada bank untuk mendapatkan pencairan kredit. Oleh karenanya, definisi itikad baik tersebut dan dikaitkan dengan

perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah Tergugat I dan Tergugat II terbukti tidak beritikad baik, karena tidak melaksanakan sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

Definisi Pembeli yang beritikad baik menurut Ridwan Khairandy, "Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu."³⁴ Bahwa dari definisi pembeli yang beritikad baik tersebut, penggugat dalam hal ini sebagai pembeli dalam jual beli sangat percaya si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu, dan faktanya memang tanah tersebut adalah milik penjual. Namun definisi pembeli beritikad baik mengalami perubahan sesudah berlakunya UUPA, terdapat tambahan dalam makna istilah tersebut. Dimana Pembeli telah dianggap beritikad baik apabila jual beli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Yang berarti jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Padahal walaupun, jual beli telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya bisa saja mengandung cacat hukum.³⁵ Meskipun demikian, di Pengadilan Penggugat (Pembeli) dapat membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II beritikad buruk dan Penggugat dapat membuktikan bahwa dirinya adalah pembeli beritikad baik.

b) Tentang apakah Surat Jual Beli/Penyerahan hak tertanggal 11 Juni 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah atau tidak.

Bahwa berdasarkan analisis terhadap kasus ini, dimana jual beli tanah dilakukan dibawah tangan namun jual beli tersebut tetap sah. Hal ini dikarenakan jual beli tersebut telah memenuhi syarat materiil dalam jual beli dan Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya di pengadilan dan Tergugat I dan II (Penjual) juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dan II atas tanah tersebut, oleh karenanya Surat Jual Beli/Penyerahan hak tertangg

c) Tentang apakah jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV adalah sah.

Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, diatur mengenai syarat sahnya perjanjian,yaitu

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

Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUH Perdata, disebutkan bahwa, "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan." Oleh karena Tergugat I dan tergugat II mengakui telah menjual objek perkara tersebut dan tergugat III dan Tergugat IV telah mengakui bahwa tergugat

³⁴ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: UI Press, 2004), hlm. 194.

³⁵ *Ibid*

III dan IV tidak ada membeli objek perkara tersebut, berarti terdapat unsur pasal 1321 KUH Perdata dalam jual beli tersebut. Maka, jual beli tersebut cacat hukum karena memuat keterangan palsu, sehingga kepemilikan Tergugat III dan Tergugat IV atas objek perkara tidak beralasan hak yang sah menurut hukum dan konsekuensinya adalah Akta Jual Beli dan Akta Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum

d) Tentang apakah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum.

Pengertian dari perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa, “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.³⁶ Tergugat I, II, III, IV dan V terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

1.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan oleh Penulis di dalam bab-bab sebelumnya, maka kesimpulan dari permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Akibat hukum terhadap jual beli tanah dibawah tangan dan dijual kembali serta dijadikan agungan kepada Bank dalam putusan ini berdasarkan ketentuan yang berlaku adalah adalah sah. Hukum Tanah Nasional berlandaskan pada hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli dilakukan secara terang dan tunai. Sehingga jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat.³⁷ Namun demikian, untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam peralihan tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.³⁸ Selanjutnya, Peralihan hak tersebut harus didaftarkan. Pendaftaran ini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak, karena pemindahan hak telah terjadi setelah jual beli dilakukan. Pendaftaran ini berfungsi memperkuat dan memperluas pembuktian kepada pihak ketiga dan umum.

Bahwa selanjutnya, pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti” dan pendapat Boedi Harsono, Jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah jadi hak miliknya berpindah dari penjual kepada si pembeli, asalkan jualbeli tersebut memenuhi syarat-syarat materil (penjual, pembeli maupun tanah) serta Yurisprudensi

³⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps. 1365

³⁷ Indonesia, *UU No. 5 Tahun 1960*, Ps.15

³⁸ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, hlm. 23.

Mahkamah Agung Nomor 775 K/SIP/1971, tanggal 6 Oktober 1971 yang memutuskan bahwa : “Akta Jual Beli dibawah tangan yang disangkal oleh pihak lawan dan tidak dikuatkan oleh alat bukti lainnya, harus dianggap alat bukti yang lemah”. Hal ini berarti kekuatan pembuktian surat dibawah tangan lemah dan belum sempurna, Namun tetap bisa menjadi alat bukti yang kuat dan sempurna, Apabila diakui oleh pihak lawan atau dikuatkan dengan alat-alat bukti lainnya seperti keterangan saksi dan lain sebagainya. Dalam kasus ini, jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun syarat-syarat materiil sudah terpenuhi dan di Pengadilan Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya serta Tergugat I dan II juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut,

Selanjutnya atas tanah tersebut Tergugat I dan Tergugat II meminjam nama Tergugat III dan Tergugat IV untuk melakukan jual beli secara pura-pura dan atas tanah tersebut dijadikan Agunan dan dibebani Hak Tanggungan kepada Tergugat V (Bank). Berdasarkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012, dalam butir ke-VIII, merumuskan bahwa, “Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.” Hal ini berarti apabila Bank selaku Pemegang Hak Tanggung melakukan itikad baik maka, Bank tetap harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat IV adalah orang yang tidak berhak. Dan sebaliknya Apabila Bank selaku Pemegang Hak Tanggung melakukan itikad tidak baik maka tidak perlu dilindungi. Dalam Kasus ini, Bank dalam melakukan pemberian Kredit kepada debitur tidak beritikad baik. Hal ini di buktikan dengan 1) Bank tidak pernah melakukan survey 2) Perjanjian Kredit dilakukan terlebih dahulu dari AJB 3) Tanggal AJB dan APHT bersamaan 4) Surat Peringatan yang harusnya ditujukan kepada Tergugat III dan IV, faktanya diterima dan ditandatangani tergugat II. Bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa terdapat hubungan terselubung antara Tergugat I dan II kepada Bank dan membuktikan bahwa Bank selaku pemegang Hak Tanggung tidak beritikad tidak baik, tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, dan tidak menerapkan prinsip 5 C dalam melakukan penilaian terhadap debitur.

2. Berdasarkan analisis yang dilakukan terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 164/K/Pdt/2018 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 36/Pdt/2017/PT.MDN *Juncto* Putusan Pengadilan Negri Tebing Tinggi Nomor 34/Pdt. G/2015/PT.MDN, bahwasannya sebagaimana dijelaskan sebelumnya, Meskipun jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, namun syarat-syarat materiil sudah terpenuhi dan di pengadilan Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya serta Tergugat juga mengakui adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah tersebut, Maka sudah sepatutnya jual beli dalam kasus ini adalah sah. Oleh karenanya, penguasaan yang dilakukan oleh Penggugat adalah sah. Dalam analisis ini dibuktikan bahwa jual beli Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah karena jual beli tersebut cacat karena memuat keterangan palsu dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya, pertimbangan hakim yang sesuai dengan norma hukum dan kepatutan dalam hal ini adalah menolak permohonan kasasi oleh Bank.

1.2 Saran

1. diharapkan bagi masyarakat mengetahui mengenai pentingnya proses jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya jual beli hak atas tanah tersebut harus dilakukan dengan akta yang autentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atas jual beli hak atas tanah tersebut perlu dilakukannya pendaftaran peralihan hak kepada Badan Pertanahan Setempat.
2. diharapkan bagi Bank dalam melakukan kegiatan usahanya khususnya dalam memberikan kredit kepada debitur harus dengan itikad baik serta menerapkan prinsip kehati-hatian, prinsip 5 C dalam melakukan penilaian terhadap debitur dan dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Adiwinata, Saleh. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni, 1980.
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Surabaya : PT. Refika Aditama, 2007.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku III : Tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni, 2001.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung : Alumni, 1993.
- Fuandy, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2005
- Gatot Wardoyo. "Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank". dalam *Bank dan Manajemen*, November-Desember, 1992
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua. Bandung : Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. SH. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Cet.1. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Haryanto T. *Cara Mendapatkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*. Surabaya : Usaha Nasional, 1981.
- Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press, 2004.
- Latumaerissa, Julius R. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta : Salemba Empat:2011.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Mujadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Jual Beli*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Notodisoerjo. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta : Rajawali, 1982.
- Perangin, Khairandy. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta :Raja Grafindo Persada, 1994.
- Perangin, Effendi. SH. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*. Ed. 3. Bandung: PT. Refika Aditama, 2003.
- Rivai, Veithzal. dan Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook- Teori, Konsep, Prosedur, Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Subagyo, Sri Fatmawati dan Rudi Badrudin. 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. STIE YKPN: Yogyakarta.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT Aditya Bakti, 2014.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet.23. Jakarta : PT. Intermasa, 2010
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Sinaga , Sahat HMT. Cet. 1. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Hak*. Bandung : Pustaka Sutra, 2007.
- Widjaya, Gunawan dan Kartini Mulyadi. *Seri Hukum Perikatan lual Beli*. Jakarta : PT Raja Gralindo Persada, 2003.
- YLBHI. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*. cet.1. Jakarta: YLBHI, 2007.

b. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet.38. Jakarta : Pradnya Paramita, 2007.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746.
- Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998*. UU No. 7 Tahun 1992. LN No. 182 Tahun 1992. TLN No. 3472.
- Indonesia. *Undang-undang Bea Materai*, UU 13 Tahun 1985. LN Nomor 69 Tahun 1985. TLN Nomor 3313.
- Indonesia. *Undang-Undang tentang Perbankan Syariah*. UU Nomor 21 Tahun 2008. LN No. 94 Tahun 2008. TLN No. 4867.

Indonesia. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.

Indonesia. *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik*.

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, KepMen No. 112/KEP-4.I/IV/2017.

Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997.

Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan BPN Nomor 1 tahun 2006.

c. Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan No. 1164k/Pdt/2018

Pengadilan Tinggi Medan. Putusan Nomor No.36/Pdt/2017/PT.Mdn

Pengadilan Negri Tebing Tinggi. Putusan No. 34/Pdt.G/2015/PN.Tbt

d. Journal

Soraya Rafika. *Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengetahui adanya cacat hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 888/K/Pdt/2016)*. Indonesian Notary Journal, Vol. 01, No. 002, 2019.

f. Tesis

Wicaksono, Yanuar. *Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akibat Hukumnya*. Tesis Universitas Indonesia. Depok. 2016.

Syah, Caroline. *Perlindungan Hukum bagi Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan, dan Pihak Ketiga dalam kaitannya dengan keabsahan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1910K/Pdt/2005)*. Tesis Universitas Indonesia. Depok. 2012.

g. Website

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar*, <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/read/ebook/72>, diakses pada tanggal 23 Oktober 2020, Hlm 85

Widodo Dwi Putro, dkk. *Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik- Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek tanah*.

<https://leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdata.pdf>. diakses pada tanggal 21 Oktober 2020