

BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH TANPA ADANYA AKTA JUAL BELI

Nur Sa'adah

Fakultas Hukum Universitas Pamulang

Email :nung327@yahoo.co.id

Received: Agustus 2021 / Revised: Oktober 2021 / Accepted: Desember 2021

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui balik nama sertifikat tanpa adanya akta jual beli. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dimana mengkaji kaidah hukum, asas-asas hukum m doktrin hukum serta sistem hukum yang ada di negara kita. Dari kajian ini menunjukkan hasil bahwa Surat Perjanjian Jual Beli tanah/bangunan merupakan bukti adanya transaksi jual beli tanah/bangunan secara hukum sah sepanjang sudah ada kesepakatan kedua belah pihak dan sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerduta. Untuk melakukan balik nama sertifikat dengan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli bisa saja dilakukan dengan dasar adanya putusan dari pengadilan, dalam hal ini tidak lagi melalui Akta Jual Beli tanah dan bangunan, Tetapi Undang-Undang pendaftaran tanah mengatur bahwa untuk melakukan balik nama maka harus ada syarat-syarat yang dilampirkan yaitu sertifikat asli, tanpa sertifikat asli tidak bisa melakukan balik nama, walaupun pihak pembeli sudah menguasai tanah/bangunan tetapi belum bisa memiliki.

Kata Kunci : Sertifikat, Akta Jual Beli, Balik Nama.

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out the transfer of name of the land title without a deed of sale and purchase. This study uses a normative type of research which examines the rule of law, legal principles, legal doctrine and the existing legal system in our country. From this study, the results show that the Letter of Sale and Purchase of land/building is evidence of a legal sale and purchase transaction of land/building as long as there is an agreement between both parties and has fulfilled the legal requirements of the agreement as stipulated in the Civil Code. To transfer the name of a certificate based on a Sale and Purchase Agreement, it can be done on the basis of a decision from the court, in this case no longer through the Deed of Sale and Purchase of land and buildings, but the Law of Land registration regulates that to carry out a transfer of name, there must attach conditions, they are the original certificate, without the original certificate, anyone can't transfer the name, even though the buyer has control of the land/building but can't own it yet.

Keywords: Land Title, Deed of Sale and Purchase, Transfer of Name

PENDAHULUAN

Setiap manusia pasti menginginkan suatu rumah, karena merupakan kebutuhan primer setelah pangan dan sandang. Keinginan untuk memiliki rumah tidak semudah memiliki baju, kendaraan dan lain-lain, harus dipertimbangkan matang-matang misalnya dari segi harga, lokasi yang strategis, nyaman dan aman serta bentuk dari desainnya.

Saat ini untuk memiliki rumah itu mudah, karena sekarang sudah banyak bisnis *properti* seperti yang lagi marak yaitu rumah *town house* serta rumah *cluster* dengan bentuk desain yang beraneka ragam tinggal pilih asal *budget* memenuhi. Permasalahan yang masih ada sebagian masyarakat adalah kasus-kasus pembelian rumah di perkampungan dengan bukti perjanjian transaksi Surat Perjanjian Jual Beli (SPJB) yang masih di bawah tangan. Dimana menurut hukum surat tersebut sudah menunjukkan adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam arti pembeli sudah memiliki rumah yang dibelinya. Tetapi sering terjadi permasalahan dikemudian hari, apa itu penjual tiba-tiba membatalkan, penjual pergi tanpa memberi tahu kepada pembeli, ngilang begitu saja, sementara SPJB belum dibuat AJB yang nantinya untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik (SHM).

Salah satu contoh kasus putusan Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng, Nyonya Yenne Malyati, telah menjual tanah/bangunan kepada Nuroso yang terletak di Desa/Kelurahan Bojong Nangka, Kecamatan Kelapa Dua, Tangerang Banten, seluas 119 meter pada tanggal 17 April 2010 seharga Rp. 62.000.000; bukti adanya transaksi jual beli adalah Surat Perjanjian Jual Beli yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Pembayaran baru dilakukan sebanyak Rp. 50.000.000 sisanya akan dicicil selama 6 bulan.

Pada bulan Mei pihak Nuroso melakukan pembayaran cicilannya kepada pihak Nyonya Yenne Mayati sebesar Rp. 1.500.000, bulan berikutnya yaitu bulan Juni saat akan melakukan pembayaran cicilannya ternyata pihak Nyonya Yenne Malyati pergi tidak memberitahukan dan tidak meninggalkan alamat dan no kontak sampai tahun 2018 yang akhirnya pihak Nuroso mengajukan gugatan. Adapun alamat Nyonya Yenne Mayati pada saat menjual tanah/bangunan berada di Gading Serpong Sektor 6 CB nomor 27, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 004, Desa Curug Sangerang, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten.

Pihak Nuroso mengajukan gugatan ke Pengadilan adalah untuk menjamin kepastian hukum status kepemilikan tanah yang dibeli agar bisa diproses menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Hasil putusan dari Pengadilan Tangerang menyatakan bahwa pihak Nuroso sudah sah menjadi pemilik tanah/bangunan yang telah dibeli dari Nyonya Yenne Mayati, sudah adanya peralihan hak dan bisa diproses untuk membuat Surat Hak Milik (SHM).

PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian kasus yang telah penulis uraikan dalam pendahuluan, maka penulis mengangkat permasalahan mengenai bagaimana keabsahan dari surat perjanjian jual beli tanah/bangunan menurut Undang-Undang Pokok Agraria ? dan apakah pertimbangan hakim dalam perkara nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng sudah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria ?

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah jenis hukum normatif, dimana berdasarkan kajian terhadap data sekunder yang bersifat teoritis untuk mengkaji terhadap bahan-bahan primer, bahan-bahan sekunder dan bahan-bahan primer, penelitian jenis normatif dapat juga diartikan sebagai penelitian yang digunakan untuk mengkaji kaidah, asas hukum, doktrin-doktri serta sistem hukum yang ada. (Soekanto, 2006)

PEMBAHASAN

Keabsahan dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Bangunan

Pengertian dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Bangunan secara umum adalah suatu dokumen yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam hal ini penjual dan pembeli dimana kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak menerima uang dari hasil penjualan dan pembeli berkewajiban membayar barang yang dibeli dan berhak menerima barangnya. Perjanjian ini dianggap sah karena telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih, dalam hal ini Surat Perjanjian Jual Beli Tanah telah terjadi adanya pengikatan kedua belah pihak, yang mana kedua belah pihak harus melaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata

Subekti mendefinisikan Perjanjian atau kontrak adalah "Suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan "perikatan". (Subekti, 2002:1)

Sedangkan menurut R Wirjono Projodikoro Perjanjian adalah "suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya" (R Wiryono Projodikoro, 1981:9)

Perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi syarat perjanjian yaitu adanya kata sepakat kedua belah pihak, kedua belah pihak merupakan subjek hukum yang cakap, adanya

suatu hal tertentu yang merupakan wujud objek dari perjanjian tersebut harus jelas dan nyata serta objeknya adalah dari suatu sebab yang halal tanpa dari suatu sebab yang hal dan suatu hal tertentu maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Di dalam Pasal 1320 ada syarat objektifnya yang dilanggar yaitu suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu berupa objek tertentu (*Clear and Definite*) atau suatu hal tertentu yang diperjanjikan, prestasi merupakan pokok/objek perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara: Tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Di mana dalam setiap melakukan perjanjian maka semua syarat yang menjadi sah nya perjanjian harus dipenuhi. (Nur Sa'adah, 2021)

Menurut Hardijan Rusli ada dua syarat dalam perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif, syarat subjektif berhubungan dengan orang-orang yang melakukan perjanjian tersebut sedang syarat objektif adalah yang berhubungan dengan objek dari perjanjian. (Hardijan Rusli, 1996:44)

Dalam kasus ini kalau seandainya Surat Perjanjian Jual Beli tanah/bangunan ternyata harta bersama maka harus ada persetujuan dari pihak suami, apabila suami tidak ikut bertanda tangan dalam arti tidak menyetujui maka Surat Perjanjian Jual Beli adalah batal demi hukum, karena objeknya tanah/bangunan masih bermasalah, dalam hal ini suatu sebab yang halal dilanggar.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa pengertian dari jual beli tanah artinya sama dengan jual beli tanah menurut hukum adat yaitu suatu pemindahagn hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai , di sini yang dimaksud terang adalah tanah tersebut tidak dalam sengketa, jelas pemiliknya dan harus diumumkan, sedang pengertian kontan dalam hal ini tanah/bangunan sudah dibayar baik serang lunas atau diangsur. Apabila pembeli tidak bisa membayar atau melunasi maka penjual tidak bisa menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah/bangunan, tetapi menuntut atas dasar hutang piutang. (Eko Pitri Nur Kasanah, 2021).

Alat bukti tertulis bisa berupa tulisan otentik dan tulisan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1867 dan Pasal 165 HIR. Dimana ada perbedaan antara bukti tulisan yang otentik dengan tulisan di bawah tangan walaupun sama-sama merupakan suatu bukti yang keberadaannya diakui dan dianggap sah. Perbedaan tulisan otentik dibuat di hadapan pejabat umum yang mempunyai kewenangan sedang tulisan di bawah tangan hanya disepakati oleh kedua belah pihak dan disaksikan oleh dua orang.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan

tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik (Eko Pitri Nur Kasanah, 2021)

Nilai bukti surat di bawah tangan lemah dan tidak sempurna, tetapi bisa menjadi bukti yang kuat dan sempurna jika diakui oleh pihak yang terluka atau diperkuat oleh bukti lain seperti pernyataan saksi, dll. Demikian pelaksanaan jual beli dengan akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum karena akta di bawah tangan di buat tanpa mematuhi ketentuan per Undang-undangan yang berlaku dan tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Namun pihak yang dirugikan dalam pembuatan jual beli melalui akta di bawah tangan tersebut dapat melalui tuntutan di muka pengadilan apabila ada saksi-saksi yang menguatkan, sehingga ada keadilan bagi pihak yang dirugikan (I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi & kk, 2020).

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak. Dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian, pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. (Cermati.com, 2016)

Perbedaan SPJB dengan AJB. SPJB merupakan surat untuk menjamin kepastian transaksi pembayaran dan penyerahan suatu barang dengan nilai harga yang cukup besar, dalam hal ini, rumah. Sedangkan Akta jual beli merupakan dokumen otentik yang dibuat pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan akta jual beli rumah ini sudah diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah. (*Kartika Ratnasari,2020*)

Fungsi dari SPJB sama dengan fungsi dari AJB yaitu Agar masing-masing pihak memenuhi kewajiban dan haknya, Sebagai bukti bahwa telah terjalin kesepakatan transaksi jual beli antara kedua belah pihak yang bersangkutan, dan Sebagai bukti ketika salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Biasanya dalam jual beli rumah, baik surat perjanjian maupun akta jual beli bisa dijadikan bukti atau tanda jadi kalau si pembeli serius akan rumah tersebut. (*Kartika Ratnasari,2020*)

Pengikatan akta perjanjian jual beli (Tanah dan Bangunan) dalam praktiknya dibuat dalam bentuk akta otentik sebagai langkah awal menjaga komitmen untuk melakukan peralihan hak dalam bentuk Akta Jual Beli, meskipun pada hakikatnya bentuk akta perjanjian jual beli tersebut tidak ada dalam KUHPerdata, namun perkembangan kebutuhan masyarakat mengharuskan perjanjian tersebut lahir dengan asas kebebasan berkontrak. Pengikatan akta perjanjian jual beli dibuat secara otentik yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Melalui notaris para pihak dapat merumuskan isi klausula sesuai kepentingan dalam Pengikatan akta perjanjian jual beli. Akan tetapi, pada prosesnya pengikatan akta perjanjian jual beli tidak selalu berjalan dengan baik adakalanya perjanjian tersebut mengalami pembatalan baik dilakukan oleh para pihak ataupun melalui

putusan pengadilan sehingga mempunyai dampak secara yuridis. (Agustiro Nugroho Aribowo, 2020)

Berdasarkan hukum adat adanya peralihan hak atas tanah/bangunan apabila telah terjadi kesepakatan dalam membuat Surat Perjanjian Jual Beli dan telah dibayar tunai, dalam hal ini dibayar langsung lunas atau baru sebagian. Di sini perjanjian telah memenuhi syarat materiil karena pihak penjual telah hak miliknya dan pembeli telah memilikinya. Disamping syarat materiil yaitu syarat formil berdasar hukum adat syarat formil tidak menentukan sah tidaknya perjanjian jual beli yang menentukan adalah syarat materiil yaitu telah terjadi kata sepakat. Syarat formil sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa untuk mendaftarkan tanah maka harus dibukti dengan Akta Jual beli atau Akta PPAT, jadi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah/Bangunan yang dibuat di bawah tangan tidak memenuhi syarat formil. (Putri Wijayanti, & kk, 2017)

Pertimbangan Hakim Dalam Perkara Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng

Dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan Perkara Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng mengatakan bahwa Surat Perjanjian Beli Beli sebidang tanah/bangunan seluas 119 M2 yang terletak di Kp. Anggaris Rt. 004/Rw.009, Bojong Nangka, Kelapa Dua Kapupaten Tangerang yang telah dilakukan oleh penjual (Yenne Malyati) dan pembeli (Nuroso) tertanggal 17 April 2010 adalah sah. Pembeli bisa melaksanakan balik nama terhadap sertifikat tersebut, karena menurut Majelis Hakim telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli dan penjual diperintahkan untuk menyerahkan segala dokumen-dokumennya.

Diantara pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus Perkara Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng , berdasarkan Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara menyatakan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang –orang ini mencapai sepakat, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar, jadi pada prinsipnya objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, atau dengan kata lain tujuan pembeli adalah “pemilikan suatu barang dalam hal ini adalah tanah beserta bangunan rumahnya).

Majlis hakim memutuskan telah adanya peralihan hak dari penjual (Yenne Malyati) kepada pembeli (Nuroso), dan penjual diperintahkan untuk menyerahkan segala dokumennya. Di sini menurut penulis belum terjadi peralihan hak karena dokumen-dokumen masih berada di penjual, walaupun saat ini pembeli (Nuroso) telah menguasai tanah dan rumahnya yang telah diserahkan oleh pihak penjual (Yenne Malyati). Dalam hal ini pembeli (Nuroso) masih berstatus baru menguasai belum memiliki.

Majlis Hakim dalam putusannya memerintahkan bahwa penjual (Yenne Malyati) untuk menyerahkan segala dokumen-dokumennya. Tetapi dalam hal ini penjual (Yenne Malyati) keadaannya tidak di tempat, sementara untuk melakukan balik nama sertifikat harus ada sertifikat

aslinya dan harus melalui proses pembuatan Akta Jual Beli lebih dahulu. Dimana dalam proses pembuatan Akta Jual Beli harus ada tanda tangan kedua belah pihak dan persetujuan dari pihak keluarga dalam hal ini suami, apabila penjual (Yenne Malyati) sudah menikah. Dalam pembuatan Akta Jual Beli transaksi jual beli tanah/bangunan harus benar-benar sudah lunas pembayarannya.

AJB adalah akta otentik yang dibuat langsung oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB telah diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang pendaftaran tanah. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak jual beli telah dibayarkan oleh pihak penjual dan pembeli sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Setelah mendapatkan AJB hal yang selanjutnya kamu lakukan adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau melakukan balik nama. (Shafira Chairunnisa, 2020)

Proses pembuatan dokumen AJB dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus bersifat terang dan telah dibayar lunas. beberapa dokumen yang harus disiapkan seperti : (Lamudi,2020)

Dokumen yang harus disiapkan penjual

- Fotokopi KTP
- Fotokopi surat nikah (jika sudah menikah)
- Fotokopi Kartu Keluarga
- Sertifikat tanah
- PBB tahun terakhir
- Fotokopi NPWP

Dokumen yang harus disiapkan pembeli

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- Fotokopi surat menikah (jika sudah menikah)
- Fotokopi NPWP

Di sini penjual harus menyertakan foto kopi surat nikah jika sudah menikah, ini menunjukkan bahwa tanah/bangunan yang akan dijual harus ada persetujuan suami/istri apabila statusnya sudah menikah, yang bertujuan untuk mengetahui apakah tanah/bangunan yang akan dijual merupakan harta bersama atau bukan. Apabila ternyata harta bersama maka harus ada persetujuan suami/istri, jika tidak ada persetujuan, dalam arti hanya salah satu maka Surat Perjanjian Jual Beli batal demi hukum, karena objeknya masih bermasalah, dalam hal ini ada salah satu syarat objektifnya tidak terpenuhi yaitu suatu sebab yang hal.

Dalam hal ini Majelis hakim tidak memeriksa apakah Surat Perjanjian Jual Beli tersebut objeknya bermasalah atau tidak, karena pihak penjual (Yenne Malyati) tidak hadir dalam persidangan sampai ada putusan, Majelis Hakim hanya memeriksa permasalahan yang ada pada pihak pembeli (Nuroso) dan hanya mempertimbangkan tentang keabsahan dari suatu Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan saja, yang didasarkan pada Pasal Pasal 1457 dan 1458 KUHPerdara mengenai perjanjian jual beli.

Dalam kasus ini menurut penulis walaupun Majelis Hakim telah mengabulkan gugatan seluruhnya kepada pihak pembeli (Nuroso), tetapi masih ada keganjalan terhadap putusan tersebut, karena pihak pembeli (Nuroso) masih belum bisa melakukan balik nama atas sertifikat atas nama penjual (Yenne Malyati), dimana sampai putusan dibacakan belum ada informasi keberadaannya. Pihak pembeli (Nuroso) saat ini baru bisa menguasai tanah/bangunan tetapi belum bisa memilik entah sampai kapan.

Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah , yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. (Tika Nurjanah, 2020).

KESIMPULAN

Surat Perjanjian Jual Beli tanah/bangunan merupakan bukti adanya transaksi jual beli tanah/bangunan secara hukum sah sepanjang sudah ada kesepakatan kedua belah pihak dan sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPerdara. Untuk melakukan balik nama sertifikat dengan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli bisa saja dilakukan dengan dasar adanya putusan dari pengadilan, dalam hal ini tidak lagi melalui Akta Jual Beli tanah dan bangunan, Tetapi Undang-Undang pendaftaran tanah mengatur bahwa untuk melakukan balik nama maka harus ada syarat-syarat yang dilampirkan, contoh sertifikat asli dari pihak penjual dalam hal ini adalah (Yenne Malyati). Tanpa adanya sertifikat asli maka balik nama tidak bisa dilakukan walaupun sudah ada putusan dari pengadilan. Pihak pembeli (Nuroso) belum bisa memilik haknya, baru bisa menguasai tanah/bangunan, hak milik masih dipegang oleh pihak penjual (Nuroso) entah sampai kapan.

SARAN

Untuk masyarakat hati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah/bangunan karena akibat hukumnya khususnya pihak pembeli akan menagalami kerugian karena hak milik yang diharapkan tidak kunjung datang. Dan bagi pengadilan harusnya dalam memutus perkara, periksa dulu Surat Perjanjian Jual Beli tanah/bangunan, apakah tanah tersebut merupakan tanah harta bersama atau tidak, kalau ternyata merupakan harta bersama maka SPJB tersebut batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan

R Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Sumur

Soekanto, Soerjono, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Raja Grafindo Persada

Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Dasar-Dasar dan Ketentuan-ketentuan Pokok

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah

Artikel Seminar/Jurnal/Website

Agustiro Nugroho Aribowo, *Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Dihadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi*, <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks/article/view/5609/3929>

Cermati. <https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-berakta-jual-beli.2016>

Eka Nurjannah, <https://ojs.unm.ac.id/tomalebbi/article/viewFile/2057/1021#> diakses tanggal 6 Agustus 2021

Eko Pitri Nur Kasanah, <http://repository.upstegal.ac.id/3345/1/02>, diakses tanggal 10 Agustus 2021

I Gusti Agung Ayu Lita Pratiwi & kk, <https://doi.org/10.22225/jkh.1.1.2246.176-180>

Kartika Ratnasari, <https://artikel.rumah123.com/perbedaan-surat-perjanjian-jual-beli-dengan-akta-jual-beli-jangan-sampai-salah-kaprah-51084.2020>

Lamudi, <https://www.lamudi.co.id/journal/cara-biaya-membuat-ajb-tanpa-bantuan-calo/2020>

Nur Sa'adah, Akibat hukum Terhadap Harta Bersama yang Dilakukan Sesara Sepihak. <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/sks/article/view/10211/6419>

Putri Wijayanti, & Kk, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan .Diponegoro Law Journal Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017 Website : <Http://Www.Ejournal-S1.Undip.Ac.Id/Index.Php/Dlr/>

Shafira Chairunnisa, <https://www.99.co/blog/indonesia/perbedaan-pjb-ajb-ppjb-adalah/2020>