

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul R Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia : Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta : Kencana

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika

Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Jakarta: Kencana

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto ,2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Hak Atas Tanah*, Yogyakarta : Medpress Digital

Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Penerbit Djambatan

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

Hilman Hadikusuma, 1992, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Bandar Maju

Iga Gangga Santi Dewi, 2012, *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*, Semarang: Penerbit Lestari Mediakreativ

Irma Devita Purnamasari,2010, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat dan Bijak Dalam Mengatasi Hukum Pertanahan*, Bandung : Penerbit Kaifa

M. Yahya Harapan, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta:Sinar Grafika

Mudakir Iskandar Syah,2019,*Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta : Bhuana Ilmu Populer

Muhammad Idrus, 2009, *Metode Penelitian Ilmu Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Jakarta: Erlangga

Oemar Mochtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, 2017, Surabaya : Airlangga University Press

R. Subekti, 1995, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa

Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta: Buku Pintar

Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni

Soerjono Soekanto, 2003, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persaja

Sudaryo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi 1, Jakarta: Sinar Grafika

Wahju Muljono, 2012, *Teori dan Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia

Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur

Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Edisi Pertama, 2015, Jakarta : Prenamedia Grup

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Burgerlijk Wetboek, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet.2, Buana Press, 2014

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

C. Jurnal

Anak Agung Ketut Sugiantara dan I Ketut Sudjana , 2016, “Peralihan dan Hapusnya Hak dan Tanggungan Atas Tanah”, *Kerthasemaya* Vol.04, No 01, Februari 2016

Lathifah Widyalestari, Pratis, Hanim “Akibat Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau dari Undang-Undang No 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.” Jurnal Akta 4 No 4 (2007)

Putri Wijayanti, Ana Silviana, Sri Wahyu “ Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dan Bangunan Secara Dibawah Tangan Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor 416/Pdt/G/2015/Pn.Smg).” Jurnal Volume 6 No 2 (2017)

Muhammad Shohib “ Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Kuasa Jual Dibawah Tangan ”Jurnal Fakultas Hukum Universitas Hang Tuah Surabaya (2016)

Ketut Dezy Ariutami “ Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860k/Pdt/2005) Jurnal Volume 7 No 2 (2014)

D. Internet

<https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/> (diakses pada 17 Oktober 2020, pukul 20.00)

<https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html>(diakses pada 17 Oktober 2020 pukul 20.30)

<https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-berakta-jual-beli> (diakses pada 17 Oktober 2020, pukul 21.00)

<http://rahmadvai.blogspot.co.id/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m+1> (diakses pada 18 Oktober 2020 pukul 13.00)

<https://www.tribunnewswiki.com/2020/10/13/kelurahan-mangunsari-kecamatan-gunungpati-kota-semarang> (diakses pada 15 Januari 2021,pukul 17.00)

LAMPIRAN

**SURAT PERNYATAAN
KESEPAKATAN JUAL BELI TANAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : Suharno
Umur : 48 th.
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Mangunsari RT.04 / 04
Selanjutnya di sebut pihak ke pertama (I)

2. Nama : Jakmes Medaringo
Umur : 39 th
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Kalirejo. RT. 02 / 1 (Ungaran Timur)
Selanjutnya disebut pihak ke dua (II).

Pihak pertama menjual kepada pihak kedua separuh dari sebidang tanah yang terletak di wilayah RT. 06 / RW. 04. Kel. Mangunsari Kec. Gunung Pati kota Semarang dengan No. sertifikat hak milik No. 01256 dengan luas tanah 10 X 45 dengan harga Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) serta segala biaya yang timbul akibat pengalihan sebagian hak atas tanah tersebut menjadi tanggung jawab pihak pertama, dan atas persetujuan kedua belah pihak menunggu sertifikat tanah tersebut diatas selama 1 th, disebabkan sertifikat tersebut berada di bank BRI Gunung Pati.

Adapun batas-batas tanah tersebut adalah:

Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Timur : Pak. Siyo
Sebelah Selatan : Pasar Mangunsari
Sebelah Barat : Pak. Suharno

Demikian surat pernyataan kesepakatan ini dibuat untuk dapat di pergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 2 Agustus 2006

Pihak kedua/Pembeli
(Jakmes Medaringo)

Pihak pertama/Penjual
(Suharno)

saksi :
Bapak RT.06 RW. 04
Heri Mulyono
SITI SALINAH/ISTRI :

MULH SAKSORI

Scanned by TapScanner

No. _____
Telah terima dari JAKMES MEDARIN 60
Uang sejumlah DUA PULUH DUA JUTA RUPIAH
Untuk pembayaran SEBIDANG TANAH SELUAS 140 m²
TERLETAK DI WILAYAH RT 06 RW 09
KELURAHAN MANBUNSAARI-GUNUNG PATI-SEMARANG

Rp. 22.000.000.

6000
Tgl. 28
MANBUNSAARI, 02 08 2006

Scanned by TapScanner

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT BUKU TANAH

HAK : MILIK No. 01256

PROVINSI

JAWA TENGAH

KABUPATEN/KOTAMADYA

SEMARANG

KECAMATAN

GUNUNGPATI

DESA/KELURAHAN

MANGUNSARI

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISI 208 /SIS
No. 790 /19.98

DAFTAR ISI 307 /SIS
No. 790 /19.98

SEMARANG

AK 650626

11.01.14.03.1.01256

PENDAFTARAN - PERTAMA

a) HAK MILIK No. 01256 Desa KELURAHAN MANGUNSARI	b) NAMA PEMEGANG HAK SUHARNO
b) NAMA JALAN/PERSIL RT. 06 RW. IV	c) ASAL PERSIL
d) PEMBUKUAN 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemisahan 4. Penggabungan 5. Pengakuan/Penegakan Hak bekas tanah milik adat C-799 P-98 D.II	d) PENERBITAN SERTIPIKAT Semarang Tgl. 26-01-1998 A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Semarang Ketua Panitia Ajudikasi HD SUMARDJITO, SH NIP. 010 068 002
e) SURAT KEPUTUSAN PANITIA AJUDIKASI Tgl. 26-01-1998 Lang pemasukan biaya administrasi Rp. 1500 Lamanya hak berlaku Berakhirnya hak Tgl.	f) PENUNJUK Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.01.14.03.01155 Tgl. 24-01-1998 No. 11.01.14.03.01155/1998 Luas 1640 M² (Seribu Enam Ratus Empat Puluh Meter Persegi)

11.01.14.03.01155

DAFTAR ISIAN 207

Nomor hak : m. 01256

SURAT UKUR GAMBAR-SITUASI

Nomor : 11.01.14.03.01155 /19..98

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : JAWA TENGAH

Kabupaten/Kotamadya : SEMARANG

Kecamatan : GUNUNG PATI

Desa/Kelurahan : MANGUNSARI

Peta : Pendaftaran No. 49.145.073.0118

Lembar : Kotak : Nomor Pendaftaran : 11.01.14.03.01155

Kedadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan

Tanda-tanda batas : Patok beton berdiri diatas batas, sesuai dengan
PMNA / KIBPN Nomor 3 / 1997.

Luas : 1.640 M² (Seribu enam ratus empat puluh meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Batas ditunjukkan oleh Suharno
dan penetapan batas dilakukan oleh Panitia Ajudikasi.

Hal lain-lain :

Daftar Isian 302 tgl. No.

Daftar Isian 307 tgl. No.

UNTUK SERTIPIKAT

Semarang Tgl. 26-01-1928

An Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
Semarang
Ketua Panitia Audikasi ITOT-01

Sumardjito, SH

NIP 010 068 002

Semarang Tgl. 24-01-1908

An Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
Semarang

.....Ketua Panitia Ajudikasi 11.01-01

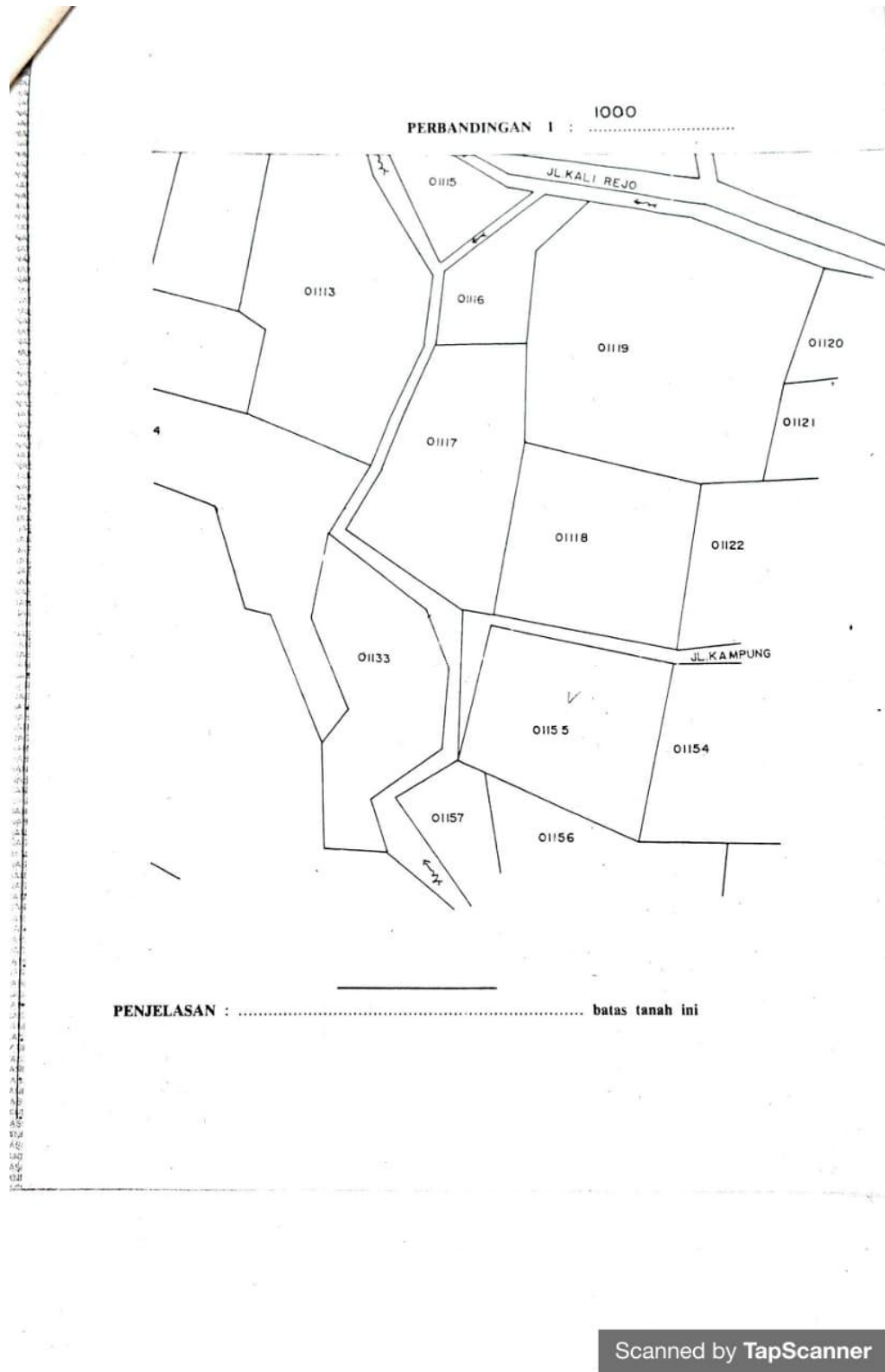
Sumardjito, SH

NIP	010 068 002
-----	-------------

Lihat surat ukur Pemisahan
gambar situasi Penggabungan Nomor : /19..... Nomor hak :
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam $\frac{\text{surat ukur}}{\text{gambar situasi}}$ Nomor : /19..... Nomor hak



KESEPAKATAN BERSAMA

Yang Bertandatangan di bawah ini :

Nama : Suharno
Tempat Tgl Lahir : Semarang, 31 Desember 1962
Alamat : Mangunsari, RT.004/RW.004, Kel. Mangunsari, Kec. Gunungpati,
Kota Semarang
NIK : 3374123112520023

----- PIHAK PERTAMA (PENJUAL) -----

Nama : Jakmes Medaringo
Tempat Tgl Lahir : Tamako, 06 Januari 1967
Alamat : Kalirejo, RT.002/RW.001, Kel. Kalirejo, Kec. Ugaran Timur,
Kabupaten Semarang
NIK : 3322190601670001

----- PIHAK KEDUA (PEMBELI) -----

Secara bersama-sama dan sadar tanpa paksaan pihak manapun telah melakukan perjanjian jual-beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 01256 Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Gunungpati Atas Nama Suharno seluas 450 m² dari luas keseluruhan yaitu 1640 m² yang dilakukan dengan Surat Pernyataan Kesepakatan Jual Beli Tanah pada tanggal 02 Agustus 2006 di Semarang sebesar Rp 22.000.000,- (duapuluh dua juta rupiah) sesuai dengan Pernyataan Kesepakatan Jual Beli Tanah yang telah ditandatangani kedua belah pihak (penjual-pembeli) dan tanda bukti kuitansi jual-beli yang telah ditandatangani kami para pihak pada tanggal, bulan, dan tahun yang sama. Dalam jual-beli tersebut telah diketahui dan disadari dengan sepenuhnya atas dasar kepercayaan oleh Tuan Jakmes Medaringo sebagai pembeli bahwa Sertipikat tersebut tidak sedang dalam penguasaan Tuan Suharno sebagai penjual melainkan sedang dalam penjaminan hutang di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk (BRI) Gunung Pati dan atas kesepakatan dan persetujuan kedua belah

pihak (penjual-pembeli) proses balik nama ditunda selama 1(satu) tahun hingga tahun 2007. Dan dalam waktu dari tahun 2007 hingga tahun 2020 Tuan Suharno (selaku penjual) telah melakukan penjaminan hutang secara berulang kali tanpa sepengetahuan Tuan Jakmes Medaringo (selaku pembeli), saat ini penjaminan hutang atas sertifikat tersebut terakhir dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk (BRI) Unit Gunungpati Semarang Panda sebesar Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dengan jangka waktu 36 bulan terhitung mulai tanggal 03 Maret 2020 sampai dengan tanggal 03 Maret 2023 sesuai dengan bukti Tanda Terima Hutang yang telah ditandatangani oleh para pihak yang berwenang. Di dalam kesepakatan bersama ini, kami menyepakati hal-hal antara lain adalah mengenai :

1. Bahwa kami kedua belah pihak (penjual dan pembeli) secara bersama-sama akan sepakat dan berjanji tetap melanjutkan proses jual-beli dan balik nama hingga berakhirnya dan atau dilunasinya hutang atas sertifikat tersebut oleh saya Tuan Suharno.
2. Jika dikemudian hari akan dilakukan pemecahan sertifikat, menjadi 2 (dua), kami para pihak (penjual-pembeli) sepakat akan menanggung bersama dan adil segala biaya yang timbul atas pemecahan sertifikat Hak Milik Nomor: 01256 ini sesuai dengan yang telah disepakati bersama.
3. Kami para pihak (penjual-pembeli) telah sepakat mengenai pengukuran luas tanah pada saat dilakukan pemecahan akan sepenuhnya mengikuti aturan dan hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan kenyataan yang ada dan batas-batas yang ditunjukkan dan disepakati oleh kami para pihak (penjual-pembeli).
4. Kami para pihak (penjual-pembeli) sepakat mengenai biaya yang timbul oleh karena proses peralihan hak (jual-beli) atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 01256 kelurahan Mangunsari,

Kecamatan Gunungpati akan disepakati antara lain saya Tuan Suharno (selaku penjual) akan bersedia menanggung dan membayar biaya pajak yang dikenakan kepada penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan Saya Tuan Jakmes Medaringo (selaku pembeli) akan bersedia menanggung dan membayar biaya pajak yang dikenakan kepada pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya balik nama sertifikat.

5. Kami para pihak (penjual-pembeli) sepakat bahwa Tuan Jakmes (selaku pembeli) bersedia turut membayar biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhitung mulai dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2023 hanya sebesar luas tanah yang pembeli sepakati dengan penjual.

Jika proses jual-beli dan balik nama tidak dilaksanakan sesuai yang telah disepakati dalam kesepakatan bersama ini oleh karena hal yang berasal dari saya, Tuan Suharno (selaku penjual) akan menerima sanksi sesuai yang telah disepakati bersama yaitu:

1. Bersedia membayar ganti rugi terhadap tanah hak pembeli yang telah dipakai selama 16 Tahun tanpa sepengetahuan Tuan Jakmes Medaringo (selaku pembeli).
2. Pembayaran tanah akan disesuaikan dengan harga tanah pada tahun 2023.
3. Dan bersedia mengikuti proses hukum yang berlaku.

Dan apabila saya Tuan Suharno (pihak penjual) meninggal dunia maka segala sesuatu yang telah disepakati serta sanksi yang telah disetujui di dalam kesepakatan bersama ini akan diteruskan dan dilaksanakan oleh anak (ahli waris) saya dengan penuh rasa tanggungjawab, yaitu :

Nama	: Muhamad Saifudin
Tempat Tgl Lahir	: Semarang, 25 Juni 1977
Alamat	: Mangunsari, RT.004/RW.004, Kel. Mangunsari, Kec. Gunungpati Kota Semarang
NIK	: 3374122506770004

Demikian kesepakatan bersama ini kami buat dan kami tandatangi secara sadar dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, 10 September 2020

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA



JAKMES MEDARINGO

SUHARNO

Mengetahui :

Mengetahui :

NOVIANA SUSANTI (Isteri)

SITI SAONAH (Isteri)

MUHAMMAD SAIFUDIN (Anak)

Nomor : 1 / WAAR / IX / 2020
Dibukukan dan didaftarkan pada hari ini,
Senin, 14 September 2020
oleh saya, DIAH AYU WULANDARI, SH., M.Kn.
Notaris di Kabupaten Semarang

(DIAH AYU WULANDARI, SH., M.Kn.)

NOTARIS

ETIKA HOTMA ULI MANURUNG, S.H., M.Kn.

S.K. Menteri Hukum dan HAM R.I. Nomor : AHU-00646. AH. 02. 01. Th. 2014

Plamongan Indah Blok G-3 Nomor 31, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak

Telp. 081390507228

Demak, 05 Maret 2021

Nomor : 06/NOT/III/2021

Hal : SURAT KETERANGAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Etika Hotma Uli Manurung, SH, M.Kn

Pekerjaan : Notaris-PPAT Kab. Demak

Alamat : Plamongan Indah Blok G-3 Nomor 31

dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Crystania Indianasari

NIM : 11000001171200082

Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Instansi : Universitas Diponegoro Semarang

Benar yang tersebut diatas telah melakukan Penelitian di Kantor saya, guna penyusunan Skripsi dengan judul "*Akibat Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan di Gunungpati Kota Semarang (Studi kasus Wanprestasi Dalam Perjanjian)*".

Demikian surat keterangan ini disampaikan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat Saya

Notaris-PPAT Kab. Demak



Etika Hotma Uli Manurung, SH, M.Kn

