BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah, "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

R. Subekti berpendapat bahwa, "Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal." [1]

Sedangkan, Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa, "Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap untuk melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu."[2]

R.Setiawan memberikan komentar pada rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pasal tersebut masih kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. R.Setiawan kemudian memberikan definisi sebagai berikut:[3]

a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.

---

[1] R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermassa, hlm. 1.

[2] Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung, hlm. 11.

[3] R. Setiawan, *Op.Cit.*, hlm 49.

b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

R. Setiawan memberikan pendapat bahwa rumusan perjanjian itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.[4]

Menurut Hasanuddin Rahman, kontrak diartikan sebagai suatu perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis sebagai suatu alat bukti bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. [5]

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang berjumlah dua orang atau lebih yang saling bersepakat untuk melakukan suatu hal yang mana perjanjian tersebut akan mengikat para pihak yang telah menyepakati perjanjian yang dibuatnya dan apabila perjanjian tersebut telah di sahkan dihadapan notaris maka sudah berlaku secara hukum sehingga apabila salah satu pihak ada yang melanggar isi dari perjanjian tersebut maka akan dikenakan sanksi tertentu. Apabila ingin membatalkan perjanjian tersebut maka tidak bisa dibatalkan secara sepihak saja, namun harus berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah dimana para pihak harus memenuhi syarat-syarat, tertentu yaitu sebagai berikut :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

---

[4] Ibid.

[5] Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani,2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 2, diakses pada hari Selasa 28 November 2017 pukul 08.15 WIB melalui .

b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

c. Suatu hal tertentu

d. Suatu sebab yang halal. [6]

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus dipenuhi ketika membuat suatu perjanjian, karena tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dapat dianggap tidak pernah ada. Syarat pertama dan kedua (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan orang- orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya atau dibatalkan, sedangkan dua syarat terakhir (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif, dan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. [7]

Selanjutnya, dalam suatu praktik pembuatan kontrak, selain terikat pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga terikat pada syarat-syarat kebiasaan dalam praktik yaitu syarat *Equality* dan *Equity*. Syarat *equality* adalah keadilan yang ideal yang tidak diatur dalam hukum, sedangkan syarat *equity* maksudnya adalah menghindari penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, apabila salah satu berada di posisi ketergantungan relatif. Pihak yang dirugikan dibujuk untuk melakukan perbuatan hukum yang sama sekali tidak dikehendakinya. [8]

3. Asas-asas Perjanjian

[6] Bambang Eko Mulyono, Op.Cit., hlm. 63.
[7] Bambang Eko Mulyono, *Op.Cit.*,hlm.64.
[8] Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, *Op.Cit.*,hlm.4.

Asas-asas dalam suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi dua yaitu asas sebelum perjanjian terjadi dan asas pelaksanaan perjanjian, yang akan dijelaskan di bawah ini :

a. Asas Sebelum Perjanjian Terjadi

Terdiri dari:

1) Asas Konsensualisme

Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi, "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya." Maksud dari pasal ini yaitu bahwa syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antar kedua belah pihak atau dengan kata lain, perjanjian yang dibuat tersebut sudah sah dan mempunyai akibat hukum apabila terjadi konsensus mengenai essensiala perjanjian di antara para pihak tersebut.

2) Asas Kebebasan Berkontrak *(freedom of contrac*t)

Terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Maksudnya dari asas di atas adalah bahwa terdapat kebebasan bagi siapa saja untuk membuat perjanjian apa saja, baik itu bentuknya, isinya, namanya dan siapa perjanjian itu ditujukan.

3) Asas Iktikad Baik

Tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik." Maksud dari asas ini adalah bahwa dalam melaksanakan isi

perjanjian, para pihak harus melakukannya dengan penuh kepercayaan, keyakinan dan kemauan dari para pihak tersebut. [9]

Asas iktikad baik dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

a) Asas Iktikad Baik Subjektif

   Seseorang yang menjadi subyek perjanjian haruslah jujur ketika melaksanakan suatu perbuatan hukum.

b) Asas Iktikad Baik Objektif

   Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, objek perjanjian haruslah didasarkan kepada norma-norma kepatutan dan norma yang berlaku di masyakarat.

b. Asas Selama Pelaksaan Perjanjian

1) Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

   Asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada perkataan: "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

   Maksud dari asas ini adalah bahwa tidak boleh terdapat intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak baik itu oleh hakim maupun pihak ketiga selain para pihak tersebut.

2) Asas Kepribadian (*personalitas*)

   Dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri".

[9] Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, Op.Cit., hlm.11-12.

Dilihat dari pasal di atas maka, seseorang mengadakan suatu perjanjian untuk kepentingan diri sendiri dan juga perjanjian tidak dapat dibuat dan mengikat untuk diri sendiri.

Kemudian, dalam Pasal 1340 menyatakan bahwa perjanjian perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat membawa rugi atau manfaat kepada pihak ketiga, selain dalam hal yang diatur klaim Pasal 1317. Karena perjanjian tersebut hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya maka asas ini dinamakan asas kepribadian.

4. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Dalam penjelasan di atas, terdapat penjelasan mengenai asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas untuk menentukan bentuk suatu perjanjiannya. Bentuk dari perjanjian sendiri dibedakan menjadi :

a. Perjanjian lisan

Perjanjian yang dibuat dengan cara mengucapkan dan menyampaikan dengan isyarat tanpa menulis dan menuangkan dalam sebuah akta.

b. Perjanjian dalam bentuk tertulis

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis atau akta. Akta sendiri dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

1) Akta Otentik

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Akta otentik dapat berupa Akta Notaris, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Akta Hipotik. Akta Otentik

memiliki pembuktian yang sempurna apabila terjadi suatu sengketa dikemudian hari.

2) Akta di bawah tangan

Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelasakan bahwa akta di bawah tangan adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantara atau bantuan seorang pejabat umum.

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Abdulkadir Muhammad membagi perjanjian dalam beberapa jenis :[10]

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang mana para pihaknya masing-masing memiliki kewajiban dan hak yang seimbang atau saling melengkapi, berbeda dengan perjanjian sepihak. Perjanjian sepihak hanya menekankan kewajiban pokok hanya pada salah satu pihak.

b. Perjanjian dengan cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani

Perjanjian dengan cuma-cuma merupakan perjanjian yang menurut hukum hanya timbul keuntungan bagi salah satu pihak saja. Sedangkan perjanjian alas hak yang membebani merupakan perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga meneuhan suatu syarat imbalan.

c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama tersendiri yang disebutkan dalam Perundang-undangan dan dikelompokkan sebagai

[10] Abdulkadir Muhammad, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya, hlm.86.

perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu dan jumlahnya tidak tertentu, sering disebut dengan perjanjian baru.

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli, sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan artinya sejak terjadinya perjanjian, maka timbul hak dan kewajiban pada para pihak-pihak. Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan tersebut sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang untuk terjadinya harus terdapat kata sepakat, sedangkan perjanjian riil merupakan perjanjian yang untuk lahirnya tidak cukup dengan kata sepakat melainkan juga harus ada penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian secara nyata atau langsung sehingga dapat dikatakan perjanjian telah terjadi. Perjanjian formil dikatakan telah terjadi apabila telah dipenuhi suatu rangaian formalitas tertentu.

6. Wanprestasi

Pelanggaran atas penyimpangan perjanjian itu dapat berupa wanprestasi. Akibat hukum atas suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas suatu kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antar para pihak yang membuat perjanjian. Apabila atas suatu perjanjian yang telah disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat

diajukan gugatan wanprestasi karena terdapat hubungan kotraktual antar para pihak yang menimbulkan kerugian dan pihak yang menderita kerugian.[11]

Yahya Harahap berpendapat bahwa, wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.[12]

7. Akibat Perjanjian

Akibat hukum dari suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 sampai dengan Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, sebagai berikut :

a. Berlaku sebagai Undang-Undang

   Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya." Apabila hal tersebut dilanggar maka akan dianggap sama dengan melanggar Undang-Undang yang memiliki akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

   Perjanjian yang telah dibuat secara sah akan mengikat para pihak sehingga tidak dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak kecuali dengan adanya kesepakatan antara kedua pihak. Apabila pihak yang satu ingin membatalkan suatu perjanjian, maka harus dengan persetujuan pihak yang lain.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik

---

[11] Yessica, E, *Op.Cit*.,,hlm 52.
[12] M.Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung,Alumni, hlm.60.

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad yang baik yang mana menuntut pada kepatuhan dan keadilan. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifatnya perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan serta Undang-Undang.

8. Berakhirnya Perjanjian

Pada dasarnya, perjanjian akan hapus apabila tujuan dari perjanjian telah tercapai dan masing-masing para pihak telah melaksanakan kewajibannya atau prestasi sebagaimana yang diperjanjiakan. Namun, menurut R. Setiawan suatu perjanjian dapat berakhir disebabkan karena hal-hal sebagai berikut :[13]

a. Ditentukan dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak.
b. Undang-Undang menentukan batal berlakunya suatu perjanjian.
c. Para pihak atau Undang-Undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.
d. Pernyataan menghentikan perjanjian. Hal ini hanya dapat untuk perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, seperti perjanjian kerja dan/atau perjanjian sewa menyewa.
e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.

B. Perjanjian Jual Beli

1. Jual Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan

[13] R. Setiawan, Op.Cit., hlm 2.

hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[14]

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*verkoop*" sedang yang lainnya "*koopt*" (membeli).[15]

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan rumusan tentang Perjanjian, yaitu: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya".

Tentang persetujuan jual beli Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus

---

[14] R. Subekti, 1989, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti,hlm. 1.

[15] Ketut Dezy Ari Utami, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli di Bawah Tangan (Kajian Terhadap Putusan Nomor: 1860K/Pdt/2005)", ARENA HUKUM, II (Agustus 2014), Vol 7, hlm.297, diakses pada hari Jumat, 16 Februari 2018 pukul 20.10 WIB melalui http://bit.ly/2oa8cQd.

memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.[16]

Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.[17]

Memperhatikan beberapa pengertian perjanjian jual beli tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa dalam perjanjian jual beli, janji penjual adalah menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas benda yang ditawarkan, sedangkan janji pembeli adalah membayar harga yang telah disetujuinya. Selanjutnya penjual harus menyerahkan hak milik atas barangnya kepada pembeli. Pihak penjual dalam perjanjian jual beli mempunyai kewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pihak pembeli dan memiliki hak menerima harga dan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dan mempunyai hak untuk menerima obyek jual beli tersebut. [18]

2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

---

[16] Soedharyo Soimin, 1994, *Status Tanah Dan Pembebasan Tanah*,Jakarta,Sinar Grafika,hlm. 94-95.

[17] Herlien Budiono,2004 *artikel "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi,* edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, diakses pada hari Minggu 13 November 2017 pukul 17.05 WIB melalui www.media.neliti.com.

[18] Barly Astriana Mekarmelati, Sri Wahyu Ananingsih, Suparno, " Jual Beli Tanah Tegalan yang Belum Bersertifikat dan Akibat Hukumnya di Desa Singamerta Kecamatan Sigaluh Kabupaten Banjarnegara.", *Dipenegoro Law Journal*, II (Juni,2017), Vol.6, hlm. 45, diakses pada hari Senin, 4 Desember 2017 pukul 11.46 melalui http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/.

Objek jual beli berupa hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain.[19]

Setelah berlakunya UUPA, pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil.

Dalam jual beli tanah terdapat syarat formil yang harus dipatuhi, yaitu:

a. Pembuatan Akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau dengan kuasa yang sah dari penjual atau pembeli dan disaksikan dua orang saksi yang memenuhi syarat.
b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam dua lembar yaitu lembar pertama sebanyak satu rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak

[19] Felly Yanti Sheilli Lumempouw , "Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." Lex Crimen, 1V (Juni,2017), Vol 6, hlm. 113, diakses pada hari Rabu, 22 November 2017 pukul 08.16 WIB melalui http://bit.ly/2BakVYR

satu rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

c. Setelah Akta tersebut dibuat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya Akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan Akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya Akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Prinsip Jual Beli dalam hukum pertanahan : Konsep Terang dan Tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada akta PPAT yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Tunai, berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain untuk selama-lamanya, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. [20]

Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA terdapat beberapa perbuatan hukum yang secara tidak langsung bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak yang tidak memenuhi syarat. Kategori perbuatan hukum yang dijelaskan tersebut salah satunya seperti jual beli memakai kedok dimana jual beli tersebut dengan mempergunakan orang lain, seakan-akan orang itu yang membeli, padahal yang sebernarnya membeli tidak memenuhi syarat.[21]

---

[20] Irma Devita Purnamasari, 2013, Kicauan Praktisi Seputar Tanah, Bandung, Kaifa, hlm.42

[21] Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali, hlm.253.

3. Kepemilikan Hak Atas Tanah

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Surat tanda bukti ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang isinya sesuai dengan data lapangan yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Hak atas tanah diberikan dan dinyatakan kepada pemilik tanah dalam rupa sertifikat yang merupakan akta otentik. Jika pihak lain menggugat, maka yang menggugatlah yang harus membuktikan bahwa ada kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat maupun kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat tersebut.[22]

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menentukan bahwa dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu atau tidak dapat mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat atau kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau mengajukan ke Pengadilan mengenai pengawasan tanah atau penerbit sertifikat tersebut. Hal ini berarti apabila suatu bidang tanah telah didaftar dengan diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya, maka sejak 5 (lima) tahun setelah diterbitkan sertifikat dimaksud, maka pihak lain yang merasa mempunyai tanah gugur haknya untuk melakukan upaya hukum atas tanah tersebut.[23]

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian

---

[22] Albert, "Kajian Yuridis tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah yang Belum Memiliki Sertifikat Kepemilikan Tanah", *Lex Crimen* , V (Juli, 2016), Vol.5, hlm.10, diakses pada hari Senin, 4 Desember 2017 pukul 11.59 melalui http://bit.ly/2AoBKl9.

[23] Darwin Ginting , "Reformasi Hukum Tanah dalam Rangka Perlindungan Hak Atas Tanah Perorangan dan Penanam Modal dalam Bidang Agrobisnis", *Jurnal Hukum*, I (Januari, 2011) , Vol 1, hlm.75, diakses pada hari Selasa, 3 Oktober 2017 pukul 20.45 WIB melalui http://bit.ly/2mNKufv.

a. Kewajiban pihak penjual pada pokoknya diatur pada Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1) Kewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2) Kewajiban memberi pertanggungan atau jaminan bahwa barang yang dijual tidak dibebankan sebagai jaminan atau bebas dari tuntutan pihak manapun

b. Kewajiban pihak pembeli pada pokoknya diatur pada Pasal 1513 yaitu kewajiban melakukan pembayaran atas harga dari barang yang sebelumnya telah disepakati bersama dengan pihak penjual.

c. Hak dari pihak penjual yang telah diatur pada Pasal 1513 jo Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu penjual berhak menuntut pembayaran harga pada waktu dan tempat yang telah penyerahan bersama dalam perjanjian, pada tempat pennyerahan barang dilakukan .

d. Menurut Pasal 1478 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata penjual berhak menahan barangnya atau tidak menyerahkan kepada pembeli jika pembeli belum membayar harganya .

e. Hak pihak pembeli menurut Pasal 1491 KUHPerdata yaitu, pembeli berhak mendapatkan jaminan untuk dapat memiliki barang itu dengan aman dan tentram. Serta jaminan terhadap cacat yang tersembunyi dan sebagainya, yang dapat dijadikan alasan untuk pembatalan pembelian.

Dilakukannya penyerahan dlihat dari Pasal 1478 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengijinkan penundaan pembayaran kepadanya. Jadi dalam hal

penjual tidak memberikan kelonggaran kepada pembeli untuk menyelesaikan pembayaran di kemudian hari, pembeli belum membayar harga, maka penjual juga tidak wajib menyerahkan barangnya. Penjual menyerahkan barangnya secara bersamaan ketika pembeli membayar harga barangnya.

Jika ternyata penjual lalai menyerahkan barang kepada pembeli, pembeli dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1266 menyatakan dalam suatu perjanjian timbal balik, bila salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka kelalaian atau keingkaran tersebut adalah merupakan syarat yang membatalkan perjanjian. Maksud dari syarat yang membatalkan adalah perjanjian itu jika diingkari tidak batal dengan sendirinya atau batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

1. Pembatalan Jual Beli

Sebelum melakukan suatu perjanjian, perlu diketahui bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila dalam perjanjian ternyata terdapat pelanggaran/cacat terhadap ketentuan yang disebutkan dalam point satu dan dua maka perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan, sedangkan pelanggaran terhadap ketentuan yang disebutkan pada point tiga dan empat, maka perjanjian yang telah dibuat dianggap batal demi hukum (tanpa dimintakan pembatalan telah dianggap batal).

Faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:

a. Karena adanya kesepakatan dari para pihak.

b. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul pengikatan jual beli telah terpenuhi.

c. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak. [24]

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah:

a. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) diatur pada Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*actio pauliana*) diatur pada Pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[25]

Akibat hukum dari pembatalan pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris tersebut adalah ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan disertai ganti kerugian. Tuntutan hukum ganti rugi seluruh biaya berikut bunga dari pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan pengikatan jual beli tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada intinya menyebutkan mengenai penggantian biaya, rugi

---

[24] Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 28.

[25] Ficky Nento, "Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.",*Lex Crime*, VI (Agustus,2016), Vol.5, hlm.75, diakses pada hari Rabu, 22 November 2017 pukul 07.59 WIB melalui http://bit.ly/2Bbrdrj.

dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Tuntutan hukum dapat dilakukan ke pengadilan (litigasi) setelah sebelumnya didahului dengan peringatan (somatie) yang disampaikan oleh pihak yang merasa dirugikan kepada pihak yang membatalkan atau pihak yang telah melakukan wanprestasi/cidera janji dalam pengikatan jual beli tersebut.[26]

Jual beli semu (pura-pura) sebagai kamuflase terhadap perbuatan hukum yang sebenarnya yaitu pinjam-meminjam uang dengan jaminan tanah/rumah dan karenanya perbuatan kedua akta notaris tersebut adalah bertentangan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 beserta Peraturan Pelaksanaannya sehingga kedua akta notaris tersebut adalah batal demi hukum,termasuk semua perbuatan hukum lainnya yang bersumber pada akta jual beli dan akta hak untuk membeli kembali tersebut, seperti perjanjian kredit.[27]

---

[26] Harumi Chandraresmi, Pranoto, "Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi", *Privat Law*, I (Januari-Juni, 2017), Vol.5, hlm.56-57, diakses pada hari Senin, 4 Desember 2017 pukul 12.04 melalui http://bit.ly/2BIWt1l.

[27] Ibid.