

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Didalam Hukum Perjanjian, istilah perjanjian mengandung arti yaitu sebagai suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang dapat memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk mendapatkan sebuah prestasi dan sekaligus mewajibkannya kepada pihak lain untuk menjalankan prestasi tersebut.<sup>1</sup>

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* yang artinya mengandung unsur perbuatan yaitu suatu perjanjian itu merupakan persesuaian kehendak atau kata sepakat baik yang dilakukan oleh satu orang maupun lebih terhadap satu orang yang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian merupakan “adanya suatu peristiwa ketika satu orang yang telah berjanji kepada orang lain atau ketika orang tersebut sudah saling berjanji untuk melakukan suatu hal.” Maka dalam perjanjian ini timbullah suatu perikatan atau hubungan hukum antara kedua orang tersebut dan hal ini bersifat konkret.

---

<sup>1</sup> M Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm 6.

Dijelaskan didalam Pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud Perjanjian

yaitu :

“Suatu perbuatan yang satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>2</sup>

Dari penjelasan pengertian tersebut disimpulkan bahwa terdapat unsur-unsur dalam suatu perjanjian yaitu :<sup>3</sup>

- a. Adanya para pihak untuk melakukan perjanjian.
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai.
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Adanya bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu.

Dijelaskan pula istilah yang menjelaskan perjanjian dilihat dari segi bahasa Arab. Istilah tersebut ada dua yang saling berkaitan yaitu akad (*al-‘aqadu*) dan kata ‘ahd (*al-ahdu*). Dijelaskan kata pertamanya akad merupakan arti sebagai perikatan maupun perjanjian. Dan ‘ahd berartikan pesan, masa, dan perjanjian atau janji.<sup>4</sup>

Istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *al-‘aqadu* dapat dikatakan sama istilahnya dengan perjanjian

---

<sup>2</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>3</sup> P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 286.

<sup>4</sup> Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 5.

atau *evereenkomst* yang merupakan suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain. Jadi hanya orang-orang yang bersangkutan yang dapat terikat dan hal ini telah disyariatkan dalam Al-Qur'an.<sup>5</sup>

Menurut Subekti, suatu perjanjian dapat dikatakan juga dengan persetujuan karena kedua pihak telah setuju untuk melakukan sesuatu dan dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.<sup>6</sup>

Dari pengertian diatas, terdapat beberapa hal yang harus dijanjikan, yaitu :

- a. Menyerahkan ataupun memberi adanya suatu barang. Misalnya jual beli, sewa menyewa, hibah, tukar menukar, dan lain-lain.
- b. Perjanjian untuk melakukan suatu hal dalam perjanjian perburuhan dan lain-lain.
- c. Perjanjian untuk tidak melakukan sesuatu, tidak membuat tembok yang tinggi-tinggi dan lain-lain.<sup>7</sup>

Dan istilah kontrak dalam perjanjian hanya digunakan dalam praktek bisnis selain istilah perjanjian dan persetujuan. Keberbedaan dalam istilah ini masih sering ditemukan dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis memahami bahwa

---

<sup>5</sup> Qur'an Surat Al-Imran ayat 76, yang artinya "(*bukan demikian*), *sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa*".

<sup>6</sup> Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm. 1.

<sup>7</sup> Lukman Santoso, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta, Cakrawala, hlm. 12.

kedua istilah antara perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang berbeda.<sup>8</sup>

Terdapat pendapat berbeda yang dikemukakan oleh Ricardo Simanjuntal yang menyatakan bahwa :

“Adapun pengertian kontrak secara tegas dimaksudkan sebagai kesepakatan para pihak yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat. Walaupun istilah kontrak merupakan istilah yang telah lama diserap ke dalam bahasa Indonesia, karena secara tegas digunakan dalam KUHPerdara, pengertian kontrak tidak dimaksudkan seluas dari pengertian perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Pengertian kontrak lebih dipersamakan dengan pengertian dari perikatan ataupun hukum perikatan yang digambarkan dalam Pasal 1233 KUHPerdara”.<sup>9</sup>

Mengenai hubungan antara perjanjian dengan perikatan, Subekti menjelaskan suatu perjanjian merupakan peristiwa yang dilakukan seseorang dimana dia berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang tersebut saling mengikatkan janji untuk melakukan suatu hal. Dari penjelasan peristiwa tersebut timbullah adanya hubungan hukum yang disebut perikatan. Mengenai perjanjian tersebut menjelaskan adanya perikatan antara dua subjek yang membuatnya. Maka hubungan perjanjian dengan perikatan adalah bahwa

---

<sup>8</sup> Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY, hlm. 43.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 44.

perjanjian tersebut menimbulkan adanya perikatan. Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber lainnya.<sup>10</sup>

Beberapa ahli hukum menjelaskan definisi dari perjanjian berdasarkan hal tersebut diatas. Perjanjian dipaparkan menurut Abdulkadir Muhammad yang merupakan suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih dan saling mengikatkan diri untuk saling melakukan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Dari penjelasan definisi tersebut secara jelas mempunyai konsensus antara para pihak, yaitu persetujuan antara pihak satu dengan pihak lainnya. Selain itu juga, perjanjian yang dilakukan terdapat pada lapangan harta kekayaan. Hubungan dalam rumusan ini erat dengan permasalahan mengenai syarat-syarat perjanjian sesuai yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta.<sup>11</sup>

## **2. Asas-Asas Perjanjian**

Dalam perjanjian, terdapat beberapa asas yang perlu diketahui sebelum melakukan suatu perjanjian, yaitu:

---

<sup>10</sup> Rosdalina Bukido, "Urgensi Perjanjian dalam Hubungan Keperdataan", *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. VII No. 2, 2009, hlm 2.

<sup>11</sup> Titik Triwulan Tutik, 2011, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, hlm. 222.

a. Asas Sistem Terbuka (*open system*)

Asas sistem terbuka memiliki pengertian yaitu “mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas untuk menentukan hak dan kewajibannya.” Penjelasan tersebut merupakan asas kebebasan berkontrak juga yaitu sesuai penjelasan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Di dalam asas ini juga tidak memperbolehkan perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan Undang-Undang.

b. Asas bersifat pelengkap (*optional*)

Asas ini berarti bahwa Pasal-pasal yang terdapat didalam hukum perjanjian dapat dan boleh dihilangkan apabila terdapat kehendak dengan membuat ketentuan sendiri dari pihak yang membuat perjanjian dan menyimpang dari pasal yang terdapat dalam Undang-Undang. Tetapi perjanjian akan berlaku sesuai dengan ketentuan Undang-Undang apabila dalam perjanjian yang dibuat tersebut tidak ada ketentuan.

c. Asas Konsensualisme

Asas ini telah disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara dan hal tersebut sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang berartikan bahwa suatu perjanjian itu lahirnya sejak awal tercapainya kesepakatan antara dua belah pihak. Apabila terdapat dua orang yang mengadakan suatu perjanjian, mereka bermaksud agar antara masing-masing pihak bisa

melakukan suatu perikatan hukum. Mereka dapat terikat satu sama lain sebab mereka telah memberikan janji yang telah diberikan dan tali perikatan bisa putus apabila janji tersebut telah dipenuhi.<sup>12</sup>

Pengecualian dalam asas ini adalah :

1) Dalam perjanjian formil

Disamping kata sepakat, masih perlu adanya formalitas tertentu.

Contohnya yaitu perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUHPerdara).

2) Dalam perjanjian riil

Harus ada suatu tindakan yang nyata disamping kata sepakat.

Contohnya yaitu perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUHPerdara).

d. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian disini berartikan bahwa, “perjanjian hanya mengikat bagi para pihak nya saja yang membuatnya.” Menurut Pasal 1315 KUHPerdara dijelaskan :

“Pada dasarnya tidak ada seseorang yang dapat mengikatkan dirinya atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian melainkan untuk dirinya sendiri.”<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Nana Suryana, “Bentuk dan Perbedaan Perjanjian Kredit”, *Jurnal Hukum STHG*, Vol. I No. 2, 2018, hlm. 2.

<sup>13</sup> Neni Yuniarti, “Tinjauan Yuridis Penghilang Kewajiban Pemberian Ganti Rugi Kepada Pekerja Yang Diberhentikan Akibat Melanggar Tata Tertib Pada Perjanjian Kerja Antara PT. Infomedia Solusi Humanika Semarang Dengan Pekerja”, *Jurnal Novum*, Vol. I No. 1, 2018, hlm. 6.

Sedangkan menurut Pasal 1340 KUHPerdara juga berbunyi :

“Suatu perjanjian hanya berlaku diantara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga.”

Pengecualian dalam hal ini diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara yaitu mengenai janji untuk pihak ketiga. Pasal ini menjelaskan bahwa diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, apabila suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain memuat suatu janji yang seperti itu.

e. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak antara pihak penjual dan pihak pembeli harus melakukan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang tinggi maupun keinginan baik dari masing-masing pihak. Kejujuran dalam itikad baik dibagi menjadi dua macam yakni pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termasuk dalam hubungan hukum tersebut.

Asas ini dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik. Subekti pun menjelaskan bahwa perjanjian dengan itikad baik adalah melakukan perjanjian dengan

menggunakan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>14</sup> Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yaitu bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.<sup>15</sup>

Didalam hukum Islam juga menjelaskan mengenai asas itikad baik namun itikad baik nya tidak disebutkan secara langsung, melainkan lebih menekankan pada kejujuran. Hal ini dapat disimah dari dua hadist Rasulullah SAW. yang artinya :<sup>16</sup>

*“Sesungguhnya para pedagang itu akan dibangkitkan pada hari kiamat sebagai pendurhaka, kecuali yang bertakwa kepada Allah, berbuat baik, dan jujur.”* (HR. Tirmidzi).

*“Ada tiga golongan manusia yang tidak akan diperhartikan oleh Allah pada hari kiamat.... ‘Lalu Rasulullah SAW. menyebutkan salah satunya ialah : ‘Orang yang melariskan dagangannya degan sumpah palsu.’”* (HR. Muslim dan Ashabus Sunan).

Cara untuk melakukan pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu dengan melakukan perjanjian yang kepatutan dan keadilannya tidak bertentangan. Yang memiliki kewenangan untuk mencegah suatu

---

<sup>14</sup> Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa, hlm. 41.

<sup>15</sup> Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 30.

<sup>16</sup> Ahmadi Miru, *Op. Cit.*, hlm. 13-14. Sebagaimana dikutip dari Yusuf Qardhawi, 1995, *Fatwa-Fatwa Kontemporer*, Jilid I, Jakarta: Gema Insani Press, hlm. 752.

pelaksanaan yang rasa keadilannya telah disinggung yaitu Hakim. Dapat diartikan dengan 2 pengertian mengenai asas itikad baik, yaitu :<sup>17</sup>

- 1) Pengertian secara objektif dalam asas itikad baik, merupakan suatu itikad baik yang tahap pelaksanaan mengandung kepatutan dengan adanya penilaian yang baik terhadap tindak tanduk salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.
- 2) Pengertian secara subjektif dalam asas itikad baik, merupakan suatu itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang mempunyai arti adanya keadilan dari para pihak dan adanya kejujuran.

f. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Didalam asas ini dijelaskan bahwa “setiap orang bebas untuk membuat maupun tidak membuat suatu perjanjian apapun baik yang sudah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang.” Hal ini telah dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Maksud dari penjelasan Pasal tersebut yaitu bahwa seseorang dengan bebas dapat untuk membuat suatu perjanjian apapun asalkan tetap mematuhi dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam asas ini kebebasan tetap tidak bisa digunakan

---

<sup>17</sup> J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 375.

sebebas-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan yang terdapat didalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila telah dilarang oleh Undang-Undang atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak mempunyai makna dengan adanya 4 macam kebebasan, yaitu :<sup>18</sup>

- 1) Kebebasan para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan untuk menentukan dengan siapa para pihak akan mengadakan perjanjian.
- 3) Kebebasan bagi para pihak untuk menentukan perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak.
- 4) Kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi, berlaku dan syarat-syarat perjanjian.

Sedangkan terdapat juga penjelasan mengenai asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia, yaitu :<sup>19</sup>

- 1) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- 2) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.

---

<sup>18</sup> Ando Gurning, "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Di PT. Cipta Niaga Semesta Pekanbaru Berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan", *Jurnal Fakultas Hukum*, Vol. II No. 2, 2015, hlm. 6.

<sup>19</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. Cit.*, hlm. 15-16.

- 3) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- 5) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional.

g. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Didalam ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPdata menjelaskan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya selain mencerminkan asas kebebasan berntroktrak tetapi juga mencerminkan asas kepastian hukum. Maksud dari asas ini bahwa perjanjian itu mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas ini dapat diartikan sebagai asas untuk mengikatnya suatu perjanjian, jadi para pihak yang terkait dalam perjanjian ini harus mematuhi perjanjian tersebut sebagaimana mematuhi isi dari Undang-Undang. Apabila para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan terjadi akibat yang sama jika tidak melaksanakan dan mematuhi perundang-undangan, yaitu dengan diberi sanksi tertentu.<sup>20</sup>

Setiap orang yang membuat perjanjian maka dia akan terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian yang dibuatnya itu mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya Undang-Undang dalam Pasal 1338

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 21.

ayat (1) KUHPerdara. Jadi jika disimpulkan bahwa dengan asas ini baik hakim maupun pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak seperti Undang-Undang dan mereka tidak dapat melakukan campur tangan terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>21</sup>

Asas kepastian hukum ini bertujuan untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dalam membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian yaitu dalam hal ini jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut tidak dalam keadaan yang seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Hal itu juga berlaku apabila adanya penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga akan melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu maupun dipaksa, yaitu dengan memberikan mereka hak untuk meminta pembatalan perjanjian.<sup>22</sup>

### **3. Syarat Sahnya Perjanjian**

Untuk melakukan suatu perjanjian, tentulah ada syarat-syarat yang harus terpenuhi agar perjanjian tersebut sah dan tidak menimbulkan

---

<sup>21</sup> Edi Hudiata, “Asas Kepastian Hukum dan Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Pertimbangan Utama dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Kajian Yuridis Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012)”, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Vol. III No. 1, 2014, hlm. 80.

<sup>22</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. Cit.*, hlm. 22.

persengketaan. Telah dijelaskan didalam Pasal 1320 KUHPerdara bahwa terdapat berbagai macam syarat sahnya suatu perjanjian<sup>23</sup>, yaitu :

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

Dapat dikatakan cakap menurut hukum untuk melakukan suatu perjanjian merupakan sebuah prinsip yang dijelaskan dalam perundang-undangan.<sup>24</sup> Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap membuat perjanjian

Dari empat syarat yang dijelaskan tersebut, dapat digolongkan menjadi dua kelompok, yaitu:

- a. Syarat Subjektif

Dari keempat syarat diatas yang termasuk golongan syarat subjektif yaitu syarat pertama dan kedua karena syarat tersebut merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akibat hukum nya adalah dapat dibatalkan perjanjian tersebut (*vernietigbaar*).

- b. Syarat Objektif

---

<sup>23</sup> Emilda Kuspraningrum, “Tanggung Jawab Perdata Debt Collector Dalam Wanprestasi Perjanjian Kerja Waktu Tertentu Pada PT. SINARMAS MULTIFINANCE Di Kota Balikpapan”, *Jurnal Beraja Niti*, Vol. III No.2, 2014, hlm. 1.

<sup>24</sup> Muhammad As Ari, “Relevansi Kecakapan (Bekwaan) Sebagai Syarat Sah Perjanjian Dalam Perjanjian Menabung Di Bank”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Qistie*, Vol. VIII No. 2, 2015, hlm. 167.

Syarat ketiga dan keempat dalam syarat sahnya perjanjian termasuk golongan syarat objektif karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak dapat dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).<sup>25</sup>

#### 4. Unsur-Unsur Perjanjian

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu :<sup>26</sup>

##### a. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan unsur perjanjian yang harus selalu ada dalam perjanjian maupun kontrak. Unsur ini disebut dengan unsur yang paling utama karena tanpa adanya unsur ini persetujuan dalam perjanjian tidak mungkin ada. Unsur esensialia merupakan unsur atau bagian info dari suatu perjanjian yang memiliki syarat sebagai adanya kata sepakat maupun kesesuaian kehendak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan kausa ataupun dasar yang halal.

##### b. Unsur Naturalia

Unsur naturalia disebut dengan unsur yang oleh Undang-Undang diatur namun para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut dapat menyimpanginya. Unsur ini disebut juga sebagai unsur yang lazim

---

<sup>25</sup> Leli Joko Suryono, *Op. Cit.*, hlm. 48.

<sup>26</sup> Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, hlm. 28.

melekat dalam perjanjian dan merupakan unsur bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam dapat melekat pada perjanjian secara khusus yang perjanjian tersebut dianggap sah secara diam-diam dengan sendirinya.. Perjanjian yang tidak ada unsur *naturalia* yaitu perjanjian sewa menyewa karena tidak ada hal yang diatur didalam Undang-Undang tetapi dapat disimpangi oleh para pihak.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian maupun kontrak tersebut dan oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana Undang-Undang tidak mengaturnya. Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan mengenai tempat tinggal maupun domisili yang dipilih oleh para pihak, termik (janga waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

## **5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian menurut KUHPerdato**

Didalam suatu perjanjian jual beli, para pihak yang melakukannya disebut dengan penjual dan pembeli. Disebut seperti itu dikarenakan perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian timbal balik maka para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut memiliki hak dan kewajibannya masing-masing, yaitu :

a. Hak dan kewajiban Penjual

Penjual mempunyai dua kewajiban yang utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang dan barang tersebut dan menanggung segala bentuk cacat yang tersembunyi. Dan ketika membeli, berdasarkan Pasal 1518 KUHPerdata pembeli memiliki hak atas pembayaran harga barang dan hak untuk menyatakan pembatalan.

Kewajiban penjual menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu :

1) Menyerahkan barang yang dijual

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang dijadikan objek-objek perjanjian jual beli dari penjual kepada pembeli serta penyerahannya dilakukan ditempat dimana barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan yang biasanya berada ditempat tinggal penjual. Namun, perjanjian jual beli apda khususnya bersifat sebagai pelengkap. Hal itu diatur sendiri oleh para pihak secara menyimpang dari ketentuan yang diberikan oleh Undang-Undang.

Dalam menyerahkan barang yang dijual, harus dilakukan secara benar sesuai dengan jenis barang yang menjadi objek perjanjian sesuai KUHPerdata yaitu seperti barang tetap, barang bergerak, dan barang tidak bergerak. Dan dari macam-macam barang tersebut masing-masing mempunyai cara penyerahan tersendiri.

## 2) Menanggung

Kewajiban penjual ini mempunyai dua tujuan, yaitu :

- a) Menanggung kenikmatan yang nyaman atas barang karena pembeli ingin barang yang dijual itu sungguh-sungguh akan menjadi miliknya sendiri dan bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak. Karena apabila hal ini berakibat terjadinya gugatan dari pihak ketiga maka penjual wajib untuk mengganti kerugian yang diterima oleh pembeli.
- b) Menanggung cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban ini bermaksud bahwa penjual wajib menanggung cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya karena membuat kegunaan barang menjadi berkurang. Apabila cacat tersebut dari awal sudah diketahui pembeli maka pembeli tidak akan membeli kecuali dengan adanya pengurangan harga. Kata “tersembunyi” memiliki arti bahwa cacat tersebut tidak mudah untuk dapat dilihat oleh seorang pembeli yang normal bukan pembeli yang sangat teliti karena dimungkinkan bagi orang yang teliti pasti akan menemukan cacat tersebut. Apabila penjual sudah mengetahui adanya cacat-cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek perjanjian maka penjual harus mengembalikan uang yang diberikan pembeli, selain itu penjual juga harus mengganti semua kerugian yang diderita oleh pembeli.

## b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pembeli yaitu untuk membayar harga barang yang dibeli sebagai imbalan hak penjual untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran harga dilakukan pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian.

Harga yang harus dibayarkan berupa uang. Meski dalam hal ini Undang-Undang tidak menetapkannya, namun dalam istilah jual beli sudah sering diartikan bahwa ada barang, maka ada uang.

Terdapat beberapa resiko dalam perjanjian jual beli yang diatur dalam 3 Pasal, yaitu :<sup>27</sup>

### 1) Pasal 1460 KUHPerdara

Apabila barang yang dijual berupa barang tertentu, maka sejak saat pembelian barang tersebut pembeli sudah menanggung resikonya, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut pembayaran harga. Ketentuan tersebut memang tidak adil karena pembeli belum menjadi pemilik. Dan dengan adanya SEMA No. 3 Tahun 1963, ketentuan tersebut sudah tidak diberlakukan lagi.

### 2) Pasal 1461 KUHPerdara

Pasal ini menjelaskan mengenai resiko yang diterima atas barang yang dijual menurut berat, jumlah, maupun ukuran akan dipikul

---

<sup>27</sup> Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2009, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak Dan Akad*, Yogyakarta, Mocomedia, hlm. 127.

oleh penjual hingga barang tersebut sudah ditimbang, diukur, dan dihitung.

3) Pasal 1462 KUHPerdato

Menurut tumpukan resiko atas barang yang dijual akan dibebankan pada pembeli meskipun barang tersebut belum diserahkan.

## 6. Berakhirnya Perjanjian

Penjelasan yang dijelaskan secara rinci tentang berakhirnya perjanjian maupun perikatan dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdato yaitu “karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan dan penitipan, pembaharuan hutang, perjumpaan utang (kompensasi), pencampuran hutang, pembebasan hutang, musnahnya barang yang terutang, kebatalan atau pembatalan, berlakunya suatu syarat batal dan lewatnya waktu (daluwarsa).”

Menurut Subekti, perincian yang dijelaskan didalam Pasal 1381 masih kurang lengkap dikarenakan hal tersebut merupakan hapusnya perikatan akibat lewatnya ketetapan waktu dalam suatu perjanjian. Kecuali hal itu juga dijelaskan bahwa perikatan dapat berakhir dengan beberapa cara yang dikhususkan ditetapkan terhadap perikatan.<sup>28</sup>

Apabila isi perjanjian yang telah para pihak susun bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh para pihak, maka tujuan dari perjanjian

---

<sup>28</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 132.

tersebut telah berakhir. Selain hal itu, terdapat beberapa macam cara perjanjian tersebut dapat berakhir, yaitu :<sup>29</sup>

- a. Apabila masa berlaku dalam perjanjian yang telah para pihak sepakati telah terpenuhi seluruh isinya.
- b. Pada saat para pihak telah sepakat untuk mengakhiri perjanjian meskipun masa berlaku perjanjian tersebut belum berakhir.
- c. Diberhentikan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya perjanjian tersebut dengan batas waktu maksimal yang telah ditentukan oleh Undang-Undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Dalam Undang-Undang maupun perjanjian itu sendiri telah ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka akan berakhir.

## **B. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Di Indonesia telah dijelaskan dalam Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang sekarang dikenal dengan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat antara pihak penjual dan pembeli dimana pembeli mengikatkan diri

---

<sup>29</sup> Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 48.

untuk menyerahkan suatu barang yang telah disepakati bersama dan pihak pembeli menyetujui untuk membayar dengan harga barang yang telah disepakati bersama.<sup>30</sup>

Dari pengertian tersebut, perjanjian jual beli memberikan dua kewajiban, yaitu :<sup>31</sup>

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Perjanjian jual beli memiliki beberapa pengertian. Salah satunya Salim H.S. berpendapat mengenai perjanjian jual beli yaitu merupakan suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>32</sup>

Perjanjian jual beli merupakan “suatu perbuatan dimana pihak yang satu melakukan perjanjian untuk menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya bersedia untuk membayar dengan sejumlah uang sesuai dengan yang diperjanjikan.”<sup>33</sup> Penyerahan yang dimaksud menurut Pasal 1475 KUHPdata yaitu menyerahkan barang yang telah dijualnya kedalam kekuasaan dan kepemilikan pembeli. Dan maksud

---

<sup>30</sup> Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH UII Press, hlm. 2

<sup>31</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm 181.

<sup>32</sup> Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 49.

<sup>33</sup> Adi Gunawan, “Jual Beli Tanah Tanpa Menggunakan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 153 PK/PDT/2005)”, *Lambung Mangkurat Law Journal*, Vol II No. 1, 2017, hlm. 3.

penyerahan disini dalam arti menyerahkan barang yang dijual ke dalam kekuasaan (*bezit*<sup>34</sup> atau *possession*) pembeli.

Menurut Hartono Soerjopratiknjo, beliau juga menjelaskan bahwa jual beli secara historis dan logis merupakan *species* dari *genus* perjanjian tukar menukar, dimana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti merupakan alat pembayaran yang sah.<sup>35</sup> Didalam KUHPerdato istilah harga yang dimaksud tersebut memiliki arti yang netral. Akan tetapi dari penjelasan Pasal 1457 KUHPerdato istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada jumlah alat pembayaran yang sah. Dalam Hukum Perdata, jual beli yang dipakai hanya bersifat obligator yang berarti 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 memberikan kepadanya hak untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.” Atau dengan perkataan lain, jual beli ini belum memindahkan hak miliknya dalam Hukum Perdata.

---

<sup>34</sup> Menurut Pasal 529 KUHPerdato *bezit* merupakan keadaan memegang atau menikmati suatu benda dimana orang yang menguasainya, baik sendiri maupun dengan perantara orang lain, seolah-olah itu adalah miliknya sendiri. Dan orang yang menguasainya disebut *bezitter*.

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm. 3.

Menurut obyeknya, jual beli dibedakan menjadi 2 yaitu jual beli terhadap benda bergerak dan jual beli terhadap benda tidak bergerak. Jual beli terhadap benda bergerak merupakan jual beli yang penyerahannya dilakukan pada saat bersamaan dengan cara penyerahan secara fisik terhadap benda tersebut.

Dalam hal jual beli terdapat adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Pihak penjual mempunyai hak untuk menerima harga barang sesuai dengan yang telah disepakati antara para pihak

Sedangkan kewajiban penjual dalam perjanjian jual beli ini, yaitu:

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang telah diperjual belikan

Penyerahan barang dalam jual beli ini merupakan suatu tindakan pemindahan barang yang dijual oleh pihak penjual kedalam kekuasaan dan kepemilikan pihak pembeli. Penyerahan barang tersebut diperlukannya penyerahan yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijke levering*). Dan agar kepemilikan pihak pembeli menjadi sempurna, pihak penjual harus menyelesaikan penyerahan tersebut. Penyerahan secara nyata yang dilakukan secara bersamaan dengan penyerahan yuridis pada umumnya terdapat pada penyerahan bernda tidak bergerak.

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

KUHPerdata memberikan dua jaminan dari pihak penjual kepada pihak pembeli, yaitu :

- 1) Penjual menjamin bahwa ia merupakan pemilik sah dari barang tersebut dan berkuasa untuk menjualnya. Apabila setelah penyerahan tersebut dilakukan, alas hak kepemilikan pembeli digugat oleh pihak ketiga, maka pembeli dapat memaksa penjual untuk membela dirinya.
- 2) Penjual menjamin pembeli terhadap cacat tersembunyi termasuk cacat yang tidak diketahui oleh penjual pada waktu transaksi jual beli tersebut berlangsung.

## **2. Pengertian Tanah**

Telah dijelaskan didalam sebuah buku Komentar atas UUPA pada cetakan kelima yang menjelaskan bahwa tanah hanya merupakan salah satu bagian yang ada di bumi disamping ditanam di bumi maupun di tubuh bumi. Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa bidang tanah merupakan bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan hanya itu saja yang menjadi objek dari pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> AP. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 20.

S. Rowton Simpson juga menjelaskan tanah merupakan benda tidak bergerak yang sehingga secara fisik tidak dapat diserahkan, dipindah, ataupun dibawa dan tanah tersebut bersifat abadi.<sup>37</sup>

Dalam hukum tanah, kata “tanah” digunakan sebagai arti yuridis yang diartikan sebagai pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Dijelaskan pula didalam Pasal 4 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa

“Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada orang-orang serta dapat dimilikinya. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.”<sup>38</sup>

Terdapat pula penjelasan didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bagian II (1) yang menjelaskan bahwa di dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh seseorang.

Kamus Besar Bahasa Indonesia juga menjelaskan mengenai pengertian tanah, yaitu :

a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 21

<sup>38</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Bandung, Djambatan, hlm. 18.

- b. Keadaan bumi di suatu tempat
- c. Keadaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai lahan sesuatu (pasir, cadas, aspal).<sup>39</sup>

Dalam hal jual beli tanah biasanya telah dianggap telah terbeli dan memiliki kepemilikan meskipun tanah yang di perjanjikan belum diserahkan atau uangnya masih belum dibayarkan. Untuk pemindahan hak yang seperti itu masih diperlukannya suatu perbuatan hukum yang lain, yaitu berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Saat disahkannya UUPA tanggal 24 September 1960, yang telah menghapus dualisme hukum tanah di Indonesia, jual beli tanah di Indonesia telah diartikan sebagai bentuk jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat dan hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menjelaskan mengenai Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat, yang berbunyi :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama.”<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Hasan Alwi, 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, Hal. 12

<sup>40</sup> Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bekasi, Pustaka Sutra, hlm. 18.

### **3. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah**

#### **a. Jual Beli Menurut Hukum Adat**

Indonesia telah menerapkan dua sistem hukum dalam jual beli tanah sebelum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA pada tanggal 24 September 1960 diberlakukan yaitu sistem Hukum Adat yang diperuntukkan untuk golongan bumiputera atau pribumi, dan sistem Hukum Barat yang diperuntukkan untuk golongan Eropa.

Telah dijelaskan oleh AP. Parlindungan bahwa Negara Indonesia masih memiliki dualisme dalam Hukum Agraria bahkan hal itu terjadi sebelum diberlakukannya UUPA. Hal tersebut membuktikan bahwa dua macam hukum yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan di Indonesia ini masih berlaku sehingga tanah adat dan tanah barat menjadi dua macam tanah yang dimiliki di Indonesia.<sup>41</sup> Sistem hukum yang bersifat feodal dan kolonial dalam hal ini dapat dipengaruhi karena menjadi salah satu akibat yang telah dijajah oleh Negara Belanda selama ratusan tahun dan Hukum Adat maupun Hukum Barat dapat dibedakan peralihan hak kepemilikan tanahnya. Jual beli dalam hal ini juga digunakan sebagai salah satu cara untuk melindungi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Menurut Hukum Adat, jual beli bukanlah merupakan perjanjian yang sama seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang

---

<sup>41</sup> AP. Parlindungan, *Op. Cit.* hlm 40.

Hukum Perdata (KUHPerduta), melainkan merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukannya dengan cara menyerahkan tanah oleh penjual kepada pembeli yang bersangkutan untuk selamanya dan pada saat pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang sesuai harga kepada pihak penjual.<sup>42</sup>

Dalam Hukum Adat juga menjelaskan mengenai pengertian jual beli yaitu yang merupakan suatu perbuatan hukum dengan menyerahkan tanahnya untuk selamanya ke penjual sebagai penerima pembayaran dari pembeli yaitu dengan memberikan sejumlah uang yang sesuai dengan harga beli yang harga tersebut sepenuhnya maupun sebagian akan di bayar secara tunai.

Apabila pembayaran tersebut belum lunas (sebagian), maka sisa dari harga itu merupakan hutang pembeli kepada penjual. Dan penjual dapat menuntut pembeli berdasarkan hutang-oiutang apabila tidak segera membayarnya dan tuntutan tersebut tidak akan mempengaruhi proses jual beli yang dianggap telah selesai itu dan hukum adat menyatakan bahwa jual beli tersebut bersifat tunai (kontan) dan nyata (konkrit).

Jual beli tanah yang masih memberlakukan Hukum Adat didalam kehidupan bermasyarakat dilakukan secara *cash* atau tunai dengan adanya tindakan yang dilakukan secara bersama yaitu perbuatan dilakukannya pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada

---

<sup>42</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 15.

pembeli dan pembayaran dengan harga dari pembeli kepada penjual terjadi secara serentak dan secara bersamaan.<sup>43</sup>

#### **b. Jual Beli Menurut UUPA**

Saat Negara Indonesia mulai memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, negara ini memiliki hukum agraria yang bersifat nasional yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dijelaskan didalam pasal 5 UUPA yang menjelaskan bahwa :

“Hukum agraria yang baru didasarkan atas hukum adat yang disesuaikan dengan asas-asas yang ada dalam UUPA karena menganut sistem dan asas hukum adat maka perbuatan jual beli tersebut merupakan jual beli yang riil dan tunai.”

Dengan dibuatnya akta jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang telah ditunjuk oleh Menteri Agraria sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka jual beli tanah telah selesai dan peralihan hak atas tanah oleh pembeli didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

#### **c. Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Disebutkan pada Pasal 1457, Pasal 1458, dan Pasal 1459 pada Buku III KUHPerdata tentang perikatan, yang menjelaskan mengenai jual beli tanah yang merupakan “suatu perjanjian jual beli dimana satu pihak

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang ditentukan. Apabila telah mencapai kata sepakat dari kedua belah pihak dan meskipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar, maka jual beli tersebut telah dianggap terjadi. Namun, meskipun telah dianggap terjadi, tanah tersebut belum bisa berpindah kepada pembeli. Diperlukannya suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan ketika pemindahan hak itu dengan cara ditetapkannya suatu peraturan lain lagi.”

#### **4. Pengertian Jual Beli dibawah Tangan**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pengertian jual beli dibawah tangan ini yang mempunyai arti sebagai “suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli dengan tujuan memindahkan hak atas tanahnya yaitu dengan adanya surat perjanjian yang bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Adat maupun Kepala Desa atau Lurah.”<sup>44</sup>

Peralihan hak atas suatu obyek tanah dibawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat dengan kuitansi yang bermaterai dimana didalamnya terdapat perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak dan ketika sudah mencapai kesepakatan, para pihak harus menandatangani perjanjian tersebut dengan dihadirkan para saksi. Dengan dihadirkannya para

---

<sup>44</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

saksi yang sah menurut Hukum Adat akan memperkuat peralihan hak atas tanah tersebut.

Jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan merupakan suatu perjanjian yang masih memberlakukan Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukannya yaitu memindahkan hak melalui cara membayarnya secara tunai yang berarti bahwa harga yang telah disetujui kedua pihak akan dibayarkan penuh pada saat dilakukannya jual beli tersebut sesuai dengan perjanjian yang dibuatnya.

Pengertian peralihan hak atas tanah sendiri merupakan “suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.”

Surat jual beli tanah yang dilakukan dengan cara dibawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila memenuhi ketentuan sesuai dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu dengan cara :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang

dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- 1) Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- 2) Surat keterangan Kepala Desa, yang telah dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
  - a) Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
  - b) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  - c) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.<sup>45</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai jual beli yang dilakukan dibawah tangan merupakan perbuatan hukum dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan cara surat perjanjian yang dibuatnya diberi materai atau memberikan kuitansi sebagai bukti telah dilakukan pelunasan pembayaran dan Kepala Desa maupun Lurah telah mengetahui hal tersebut.

---

<sup>45</sup> Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

## **C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah memiliki suatu pengertian yang dalam hal ini dijelaskan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) yang merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi adanya pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemerliharaan data fisik beserta data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak nya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada hak nya dan hak milik atas satuan rumah susun beserta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Boedi Harsono, beliau memaparkan kalimat “suatu rangkaian kegiatan” dari pengertian diatas yang memiliki arti adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tanah satu dan lainnya sakung berkaitan dan berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat.<sup>46</sup> Kalimat yang berbunyi “terus menerus”, beliau juga menjelaskan bahwa kalimat tersebut menunjuk kepada

---

<sup>46</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Op. Cit., hlm. 72-73.

pelaksanaan kegiatan yang sekali dinilai tidak ada akhirnya. Dan maksud dari kalimat “teratur” menjelaskan mengenai kegiatan yang semuanya harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan dijadikan bukti data menurut hukum.<sup>47</sup>

Pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan karena pendaftaran tanah yang telah didaftarkan akan melahirkan sertifikat tanah yang bermanfaat dengan adanya suatu kepastian hukum karena hukum yang jelas dapat diketahui baik dari identitas pemegang hak nya maupun identitas tanahnya. Apabila terjadi adanya suatu pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah berhak melakukan tuntutan kepada orang yang melanggar berdasarkan hak miliknya itu.

Apabila pendaftaran tanah telah dilaksanakan, maka orang yang mendaftarkan tanahnya mendapatkan serta memiliki surat kepemilikan tanah yang sering disebut sertifikat tanah. Hal ini dilakukan untuk menghindari kemungkinan adanya sengketa tanah terkait kepemilikan tanah apabila sertifikat tanah tersebut telah dikeluarkan.

## **2. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankannya tujuan dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah yang pada hakikatnya telah ditetapkan

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 73.

ke dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu “bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang penyelenggaraannya dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.”

Dijelaskan pula mengenai tujuan pendaftaran tanah yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu, para pemegang hak nya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti. Sertifikat tersebut bukan sekedar sebagai fasilitas, namun sebagai hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang. Pengertian sertifikat merupakan “surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sedangkan buku tanah tersebut merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak nya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya) dan data fisik (keterangan tentang letak, batas dan luas bidang tanah satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan

mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada hak nya.”

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>48</sup>

Bachtiar Effendi menjelaskan bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum. Dengan adanya tujuan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, Bachtiar Effendi juga menjelaskan bahwa terdapat dua tujuan melakukan pendaftaran tanah<sup>49</sup>, yaitu:

- a. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah maupun masyarakat.
- b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Terdapat pula penjelasan mengenai tujuan pokok dilakukannya pendaftaran tanah. hal ini dijelaskan menurut Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, yaitu :

---

<sup>48</sup> Bachsan Mustafa, 1984, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Bandung, CV. Remaja Karya, hlm. 472-474.

<sup>49</sup> Bachtiar Effendi, 1980, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Alumni, hlm. 21.

- a. Memberikan kepastian objek yang merupakan kepastian mengenai teknis seperti kepastian letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Diperlukannya hal ini karena untuk menghindari sengketa di masa depan yang terjadi dengan pihak yang bersangkutan.
- b. Memberikan kepastian hak yang dapat dilihat dari segi yurud mengenai status hak nya serta siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- c. Memberikan kepastian subjek, merupakan kepastian mengenai siapa yang mempunyai objek tersebut sangat diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan dan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Dari beberapa penjelasan mengenai tujuan pendaftaran tanah tersebut maka disimpulkan pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah dan sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk wajib melaksanakan secara terus menerus setiap terjadi peralihan hak atas tanah. Hal ini dilakukan untuk mencatat setiap data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah yang bertujuan untuk mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, dijelaskan dasar atas asas-asas dalam pendaftaran tanah yaitu dilaksanakan berdasarkan :

a. Asas Aman

Asas ini merupakan asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya akan dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

b. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan sebagai kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan serta mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

c. Asas Sederhana

Asas sederhana digunakan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.

d. Asas Terbuka

Asas ini merupakan asas yang menuntut terpeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga

data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

e. Asas Terjangkau

Asas ini digunakan agar para pihak yang memerlukannya agar dapat menjangkau untuk memberikan pelayanannya terutama golongan dengan ekonomi yang rendah.<sup>50</sup>

### 3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam melakukan pendaftaran tanah, pelaksanaan yang dilakukan meliputi dua kegiatan, yaitu :

a. Pendaftaran tanah pertama kali (*Initial Registration*)

Untuk pendaftaran tanah yang belum bersertifikat disebut dengan pendaftaran pertama kali (*Initial Registration*). Terdapat pengertian yang menjelaskan tentang pendaftaran pertama kali salah satunya yaitu merupakan kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hlm 557.

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 474.

Ada beberapa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran pertama kali<sup>52</sup>, yaitu :

- 1) Mengumpulkan dan mengolah data.
- 2) Membuktikan hak dan pembukuannya.
- 3) Menyajikan data fisik dan data yuridis.
- 4) Menyimpan daftar umum dan dokumen.

Pelaksanaan pendaftaran pertama dapat dilakukan dengan cara yang sistematis dan secara sporadis.

#### 1) Pendaftaran tanah secara sistematis

Kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang terdiri dari semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah maupun bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang di prakarsai oleh pemerintah.

Secara sistematis, pendaftaran tanah ini diutamakan karena dengan menggunakan cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

#### 2) Pendaftaran tanah secara sporadis

---

<sup>52</sup> Boedi Harsono, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, hlm. 525.

Kegiatan pendaftaran ini merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali oleh satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah maupun bagian wilayah di desa atau kelurahan secara individu maupun massal yang dilakukan atas permintaan pemilik tanah.

Dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan maupun kuasanya.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Maintenance*)

Dalam kegiatan pendaftaran tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah sangat dibutuhkan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Perubahan yang bisa terjadi di kemudian hari misalnya seperti terjadinya sebagai akibat beralihnya, dibebaninya maupun berubahnya nama pemegang hak yang didaftar, serta hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang telah berakhir.

#### **4. Sistem Pendaftaran Tanah**

Dalam pendaftaran tanah terdapat dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem

pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem ini menjelaskan mengenai permasalahan apa aja yang terjadi ketika mendaftarkan tanah, bentuk penyimpanan dan penyajian yuridisnya, serta bentuk dan tanda buktinya.

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta ini, akta-akta yang didaftar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disini bersifat pasif. Bersifat pasif dalam hal ini bermaksud bawa ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang telah didaftar. Setiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan.

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)

Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan dalam sistem pendaftaran hak ini juga harus dibuktikan dengan adanya suatu akta. Namun dalam melakukan pendaftarannya, bukan akta nya yang didaftar tetapi hak nya yang terdapat dalam data tanah yang disimpan dalam buku tanah. dalam pendaftaran hak ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersikap aktif dalam memindahkan data. Sebagai tanda bukti hak, maka sertifikat yang diterbitkan yang merupakan salinan register yang terdiri dari salinan buku tanah akan dilampiri surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

Sistem pendaftaran tanah ini digunakan di Indonesia sehingga sebagaimana pendaftaran hak yang digunakan dalam penyelenggaraan tanah diatur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan bukan menggunakan sistem pendaftaran akta.

Dalam asas hukum, terdapat dua macam peralihan hak yang di kenal, yaitu :

- 1) Asas *Nemo Plus Juris*, asas ini merupakan asas dimana orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang telah dia miliki sendiri. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan yang lain yang mengalihkan haknya tanpa pengetahuannya.
- 2) Asas itikad baik, yaitu asas yang bertujuan untuk melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangkanya sebagai pemegang hak yang sah.

Asas *Nemo Plus Juris* identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum yang negatif. Sedangkan asas *itikad baik* identik dengan daftar umum yang mempunyai kekuatan hukum positif.