

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Hukum Perkawinan

1. Pengertian Perkawinan

Menurut Pasal 1 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dimaksud dengan perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami-isteri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Menurut R. Soetoyo Prawirohamidjojo berpendapat bahwa Pasal Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 mengandung 5 unsur, yaitu:

a) Ikatan lahir batin

Ikatan lahir merupakan ikatan yang dapat dilihat dan mengungkapkan adanya hubungan hukum antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami isteri, hal ini disebut sebagai hubungan formal. Ikatan perkawinan adalah suci seperti yang diajarkan oleh agama masing-masing.

b) Antara seorang pria dan seorang wanita

Ikatan perkawinan hanya boleh terjadi antara seorang pria dan seorang wanita. Perkawinan antara seorang pria dengan seorang pria atau antara seorang wanita dengan seorang wanita atau

seorang wadam dengan seorang wadam tidak mungkin terjadi.

Unsur kedua ini mengandung asa monogami.

c) Sebagai suami istri

Ikatan perkawinan didasarkan pada suatu perkawinan yang sah, apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, baik syarat-syarat intern maupun syarat eksterennya.

d) Tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal

Keluarga adalah suatu kedatuan yang terdiri dari ayah, ibu dan anak yang merupakan sendi dan dasar susunan masyarakat Indonesia. Membentuk keluarga yang bahagia erat hubungannya dengan keturunan yang merupakan pula tujuan perkawinan, sedangkan pemeliharaan dan pendidikan anak-anak menjadi hak dan kewajiban orang tua. Untuk dapat mencapai hal ini, maka diharapkan kekekalan dalam perkawinan, yaitu bahwa sekali orang melakukan perkawinan, tidak akan bercerai untuk selama-lamanya, kecuali cerai karena kematian.

e) Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Sebagai Negara yang berdasarkan Pancasila, sila yang pertama Ketuhanan Yang Maha Esa, maka perkawinan mempunyai hubungan erat dengan agama, kerohanian, sehingga perkawinan

bukan saja mempunyai unsur lahir batin atau jasmani, akan tetapi unsure batin/rokhani juga mempunyai peranan penting.¹

Menurut KUHPerdara perkawinan adalah persatuan seorang pria dengan seorang wanita secara hukum untuk hidup bersama. KUHPerdara hanya memandang perkawinan hanya sebatas hubungan perdata, yaitu hubungan pribadi antara seorang pria dan wanita yang mengikatkan dirinya dalam suatu ikatan perkawinan, sedangkan tujuan dari suatu perkawinan tidak disebutkan secara rinci.

Adapun dasar hukum yang mengatur tentang Perkawinan di Indonesia yang berlaku sekarang ini antara lain :

- a. Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- b. Peraturan Pemerintah No. 45 Tahun 1990 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1983 tentang izin Perkawinan dan Perceraian Bagi Pegawai Negeri Sipil
- c. Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam di Indonesia (Pasal 1-170 KHI)

¹Endang Sumiarni, 2004, *Kedudukan Suami Isteri Dalam Hukum Perkawinan (Kajian Kesetaraan Jender Melalui Perjanjian Kawin)*, Yogyakarta, Wonderful Publishing Company, hlm. 1-2

2. Asas-asas Perkawinan

Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 asas-asas atau prinsip mengenai perkawinan sebagai berikut:

- a. Tujuan perkawinan adalah membentuk keluarga yang bahagia dan kekal. Untuk itu suami istri perlu saling membantu dan melengkapi.
- b. Dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa suatu perkawinan adalah sah dan apabila dilakukan menurut hukum agama dan kepercayaannya serta disamping itu perkawinan harus dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Undang-Undang ini menganut asas monogami. Asas monogami adalah seorang pria pada saat yang sama hanya diperbolehkan mempunyai seorang wanita sebagai istrinya dan seorang wanita yang hanya diperbolehkan mempunyai seorang pria sebagai suaminya.
- d. Undang-undang ini menganut prinsip bahwa calon suami istri itu harus siap jiwa dan raganya untuk dapat melangsungkan perkawinan.
- e. Undang-undang ini mempersukar terjadinya perceraian. Untuk melakukan perceraian harus ada alasan-alasan tertentu dan dilakukan di depan sidang Pengadilan.
- f. Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami baik dalam kehidupan rumah tangga maupun pergaulan masyarakat.

3. Syarat-syarat Perkawinan

Untuk melaksanakan perkawinan ada syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974. Adapun syarat-syarat perkawinan sebagai berikut:

- a. Adanya persetujuan kedua calon mempelai.
- b. Adanya izin dari kedua orang tua/wali bagi calon mempelai yang belum berusia 21 tahun.
- c. Usia calon mempelai pria sudah mencapai 19 tahun dan calon mempelai wanita telah mencapai usia 16 tahun.
- d. Antara calon mempelai pria dan calon mempelai wanita tidak dalam hubungan darah/keluarga yang tidak boleh kawin.
- e. Tidak berada dalam ikatan perkawinan dengan pihak lain.
- f. Tidak bercerai untuk kedua kali dengan suami/istri yang sama yang akan dinikahi.
- g. Tidak berada dalam waktu tunggu bagi calon mempelai wanita yang janda.

4. Sahnya perkawinan

Perkawinan sebagai salah satu perbuatan hukum. Perkawinan itu sendiri mempunyai akibat hukum. Adanya akibat hukum ini penting sekali hubungannya dengan sahnya perbuatan hukum itu. Suatu perkawinan yang

menurut hukum dianggap tidak sah maka anak yang lahir dari perkawinan itu merupakan anak yang tidak sah.²

Menurut Undang-undang perkawinan sahnya perkawinan telah diatur dalam Pasal 2 yang berbunyi sebagai berikut:

- a. Perkawinan adalah sah, apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaan itu.
- b. Tiap-tiap perkawinan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Akibat Perkawinan

Menurut Pasal 30 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 suami istri memikul kewajiban yang luhur untuk menegakkan rumah tangga yang menjadi sendi dasar dari susunan masyarakat.

Akibat putusnya perkawinan karena kematian menurut Pasal 38 Undang-Undang Perkawinan kematian dalam perkawinan merupakan suatu peristiwa meninggalnya salah satu pihak atau kedua pihak yang menjadi subjek hukum dalam perkawinan.

²K. Wantjik Saleh, 1976, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 15

Kematian suami istri tentunya akan mengakibatkan perkawinan putus sejak terjadinya kematian. Apabila perkawinan putus karena salah satu pihak meninggal dunia maka diperoleh harta benda yang diperoleh selama perkawinan akan beralih kepada keluarga yang ditinggalkan. Dengan putusnya perkawinan karena kematian maka terbukanya hak mewaris dari ahli waris.

Akibat perkawinan berpengaruh pada harta bersama. Harta bersama itu sendiri ialah harta yang berasal dari pendapatan suami atau isteri selama perkawinan mereka. Tidak masalah apabila si isteri aktif atau tidak aktif bekerja dan hanya untuk mengurus rumah dan anak tetapi tetaplah itu merupakan harta bersama suami istri. Apabila perkawinan mereka putus maka sesuai dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 9 April 1960 no 120 K/Sip/1960 harta tersebut haruslah dibagi sama rata.³

Pada Pasal 35 ayat (1) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan harta bersama timbul yaitu Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama bersama baru timbul sejak perkawinan dilangsungkan. Berdasarkan ketentuan diatas maka harta bersama lahir pada saat terjadinya perkawinan yang sah.

³Hilman Hadikusuma, 2015, *Hukum Waris Adat*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 35

Secara umum penyebab berakhirnya harta bersama yang disebabkan oleh kematian. Berdasarkan hukum meninggalnya salah satu pasangan menjadi penyebab berakhirnya harta bersama.⁴

B. Tinjauan tentang Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian termasuk dalam buku ke II KUHPdata tentang perikatan. Menurut Pasal 1233 mengatur tentang sumber perikatan. Sumber perikatan ada dua yaitu sumber perikatan yang lahir dari Undang-Undang dan sumber perikatan yang berasal dari perjanjian. Perjanjian ini sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih.

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵ Didalam perjanjian ada akibat hukum dan timbulnya perjanjian disengaja atau dikehendaki oleh orang yang membuat perjanjian. Perjanjian juga ada dua yaitu ada perjanjian yang lahir tetapi tidak sah dan ada juga perjanjian yang lahir tetapi sah.

⁴Arin T. Muljana, 2015, "Harta Bersama dalam Waris menurut Hukum Positif DiIndonesia", Karya Ilmiah Alumni Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, hlm. 3

⁵ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 97

2. Asas-asas Perjanjian

Menurut KUHPerdara dalam hukum perjanjian ada beberapa asas penting yang perlu diketahui yaitu sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Yaitu setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian tetapi bebas disini bukan berarti sebebaskan-bebasnya tetap ada batasannya. Dapat disimplkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari perkataan “semua” dapat disimpulkan asas kebebasan untk membuat perjanjian dalam arti :

- a) Semua orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- b) Kalau seseorang mengadakan perjanjian, maka bebas untuk memilih mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c) Semua orang bebas untuk melakukan bentuk perjanjian. Bentuk perjanjian ada dua yaitu:
 - Lisan
 - Tulisan , bentuk perjanjian tulisan ada tiga macam yaitu:
 - 1) Dibawah tangan, yaitu perjanjianyang dibuat oleh para pihak dan tidak melibatkan pejabat yang berwenang misalnya notaris

2) Autentik, yaitu perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dan merupakan alat bukti yang sempurna

3) Perjanjian Baku dan Perjanjian Standart

Perjanjian Baku yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk formulir. Sedangkan Perjanjian Standart yaitu perjanjian yang isinya ditentukan secara “*a priori*” (ditentukan sendiri) oleh salah satu pihak. Biasanya yang berkedudukannya lebih kuat dari segi ekonomi dan lain-lain.

d) Semua orang bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian yang dibuatnya

e) Semua orang bebas untuk menentkn ketentuan hukm mana yang berlaku bagi perjanjian yang dibuatnya

b. Asas Pacta Sunt Servanda

Yaitu dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara pada perkataan: “berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini berkenaan dengan akibat perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini hanya

berlaku untuk perjanjian yang sah karena perjanjian ada juga yang lahir tetapi belum tentu sah.

c. Asas itikad baik

Dasar hukum asas ini yaitu Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan Pasal 1339 menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Asa itikad baik dibagi menjadi dua yaitu:

- a) Subjektif yaitu terkait dengan kejujuran pada saat membuat perjanjian
- b) Objektif yaitu terkait dengan kepatuhan dan kepantasan dalam masyarakat.

d. Asas Konsensualisme

Yaitu bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara). Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan yang berbunyi : “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Perjanjian yang dibuat sudah terjadi dengan adanya kesepakatan diantara para pihak atau sudah dengan kata lain, perjanjian yang dibuat tersebut

sudah mempunyai akibat hukum apabila terjadi konsensus mengenai essentialia perjanjian. Untuk benda tidak bergerak penglihatannya harus dengan balik nama misalnya tanah. Pengecualian asas ini adalah:

- 1) Dalam perjanjian formil, disamping kata sepakat masih perlu formalitas tertentu. Contohnya perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUHPerdata)
- 2) Dalam perjanjian riil, disamping kata sepakat harus ada tindakan nyata. Contohnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdata) dan perjanjian hak gadai (Pasal 1152 KUHPerdata)

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Adapun syarat-syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:

1) Kata sepakat

Sepakat dapat secara tertulis maupun lisan. Apabila hanya kata sepakat berarti perjanjian itu sudah lahir tetapi tidak sah. Secara umum dalam perjanjian sepakat termasuk tertulis. Perjanjian lahir berarti ada hak dan kewajiban. Sepakat tidak harus dituangkan dalam lisan atau tulisan. Sepakat dalam Pasal 1321 KUHPerdata harus diberikan dalam keadaan

bebas artinya tanpa adanya paksaan (*dwang*), tanpa adanya kekhilafan (*dwaling*), dan tanpa adanya penipuan (*bedrog*).

2) Kecakapan para pihak

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara kecakapan yaitu seseorang yang sudah berumur 21 tahun atau yang sudah menikah.

Menurut Undang-Undang Perkawinan kecakapan yaitu seseorang yang sudah berumur 18 tahun.

3) Objek tertentu

Perjanjian haruslah ada objek tertentu yang akan diperjanjikan. Apabila para pihak membuat perjanjian tetapi objek nya belum ada maka perjanjian tersebut telah lahir tetapi tidak sah. Berbeda dengan para pihak yang membuat perjanjian tetapi objeknya sudah jelas ada maka perjanjian tersebut telah lahir dan sah.

4) Causa atau sebab yang halal

Causa ini haruslah yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan ketertiban umum. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian melainkan yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian tanpa sebab atau yang

telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dalam suatu perjanjian yang sah harus memenuhi keempat syarat diatas. Apabila salah satu syarat atau semua syarat tidak dapat dipenuhi maka perjanjian tersebut tidak sah.⁶

4. Pembatalan Perjanjian

Keabsahan perjanjian dapat ditemukan dalam syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dimana apabila syarat sahnya perjanjian tidak dapat dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan juga dapat batal demi hukum.

Pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1446 dan Pasal 1456 KUHPerdara. Pembatalan perjanjian adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Pembatalan perjanjian yang dapat diminta oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan apabila:

- 1) Perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian yang telah dibuat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan ayat (2)

⁶ I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P., 2010, *Implementasi Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam perancangan Kontrak*, Denpasar, Udayana University Press, hlm. 51

KUHPerdata yaitu perjanjian lahir karena ada cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena ketidakcakapan para pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), paksaan atau penipuan, kekhilafan sehingga perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

- 2) Perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian yang telah dibuat sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPerdata perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau memiliki causa yang bertentangan dengan undang-undang, sesusilaan, dan ketertiban umum sehingga mengakibatkan perjanjian dapat batal demi hukum (*nietig*).⁷

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam syarat pembatalan perjanjian adalah adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak mengakibatkan dapat menuntut adanya suatu pembatalan perjanjian. Wanprestasi dapat dibuktikan dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri sehingga ganti rugi yang ditimbulkan dapat diminta secara paksa melalui putusan pengadilan yang biasanya dikenalan dengan petitum eksekusi yang melibatkan aparat penegak hukum dalam prosesnya seizin dengan Pengadilan Negeri dimana diajukannya gugatan wanprestasi.

⁷Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa L, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian", *E-Jurnal Hukum Bisnis Fakultas Hukum*, Vol. III No. 2 (Januari, 2015), hlm. 2-3

5. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian bernama. Menurut Pasal 1457 KUHPerdato Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual beli terjadi antara keduabelah pihak agar mencapai kata sepakat tentang suatu hak kebendaan dan harganya. Tanpa barang yang akan dijual tidak akan terjadi jual beli.⁸

Pengertian jual beli menurut Subekti mengatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak penjual dan pembeli untuk menyerahkan hak milik barang atau benda serta menyerahkan harga dari hak milik tersebut.⁹ Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwa hukum jual beli berarti rangkaian suatu hak dan kewajiban dari penjual dan pembeli yang saling mengikat suatu janji.¹⁰

Jual beli menurut R.M Suryodingrat yaitu jual beli adalah suatu perjanjian atau kontrak yang dimana salah satu pihak mengikatkan untuk menyerahkan hak suatu benda kepada pihak lainnya yang mengikatkan diri untuk membayar suatu harga kepada penjual.¹¹

⁸P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm. 305-306

⁹ R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm 1

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, 1961, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur, hlm 21

¹¹ R.M Suryodiningrat, 1991, "*Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*", Bandung, Tarsito, hlm. 6

Jual beli dalam hukum perdata mempunyai dua sisi yaitu hukum kebendaan dan perikatan. Dalam jual beli hukum kebendaan melahirkan hak bagi para pihak berupa penyerahan kebendaan pada salah satu pihak dan pembayaran atas harga jual pada pihak yang lainnya. Sedangkan pada perikatan jual beli artinya suatu bentuk perjanjian yang mempunyai suatu kewajiban dalam bentuk suatu penyerahan kebendaan yang dijual oleh pihak penjual dan penyerahan sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual.

Adapun unsur dari jual beli ini adalah barang atau benda. Menurut Pasal 499 KUHPerdata yang dinamakan kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Jadi pengertian benda (*zaak*) secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat dihaki atau yang dapat menjadi obyek hak milik, maka segala sesuatu yang tidak dapat dimiliki orang bukan termasuk pengertian benda.

6. Sifat Perjanjian Jual Beli

Adapun sifat perjanjian jual beli yaitu sebagai berikut

a. Konsensuil

Menurut Pasal 1485 KUHPerdata perjanjian jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Perjanjian kebendaan yang dimaksud dalam konsensuil ini adalah *leavering* atau penyerahan. Perjanjian ini bertujuan untuk memindahkan hak milik atau memindahkan penguasaan suatu benda.

Jadi perjanjian yang sudah ada dan sah serta mengikat jika sudah mencapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian tanpa diperlukan lagi adanya suatu formalitas kecuali yang telah ditetapkan berdasarkan undang-undang.

b. Obligatoir

Menurut Pasal 1459 KUHPerdara yaitu hak milik atas benda yang dijual tidak beralih kepada pembeli selama penyerahan belum dilakukan. Perjanjian ini hanya menimbulkan hak dan kewajiban tetapi belum memindahkan hak milik. Contoh perjanjian obligatoir yaitu jual beli.

Menurut undang-undang kewajiban diletakkan kepada para pihak yaitu kepada pembeli yang berhak untuk menuntut diteruskannya hak atas barang yang dijual. Sedangkan untuk penjual berkewajiban menyerahkan hak milik yang dituntut oleh pembeli.

Oleh karena itu apabila jual beli telah dilaksanakan namun objek jual beli belum terjadi penyerahan barang atau tidak diserahkan objek tersebut.

Bentuk perjanjian jual beli adalah bebas. Bebas artinya dapat secara lisan maupun tertulis tetapi dalam perjanjian jual beli tanah bentuknya formal yaitu harus dengan akta PPAT yang diatur dalam PP nomor 24 tahun 1997.

Jual beli dapat batal apabila tidak memenuhi salah satu syarat perjanjian. Jual beli barang orang lain juga dapat membatalkan suatu perjanjian jual beli dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain (Pasal 1471 KUHPerdara). Apabila pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah maka pembelian adalah batal. Tetapi apabila yang musnah hanya sebagian saja, maka pembeli dapat memilih antara pembatalan atau pembelian sisa barang (Pasal 1472 KUHPerdara).

7. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak pemilikan atas tanah ini tidak hanya meliputi jual-beli saja tetapi pengalihan hak pemilikan ini dapat juga terjadi karena hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan.

Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.¹²

Jual beli berbeda dengan jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status sertifikat Milik Tanah (SHM) tetapi tidak mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik jual beli tanah yang bersertifikat hak milik karena kewenangan tersebut ada pada kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹³

Akta PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu akta otentik. Dalam akta PPAT sebagai akta otentik berlaku ketentuan-ketentuan tentang tata cara dan syarat-syarat pembuatan akta otentik.

Akta tersebut dapat membuktikan bahwa telah dilakukan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak untuk selamanya dan adanya pembayaran harga. Oleh karena itu perbuatan hukum yang telah dilakukan merupakan pemindahan hak maka akta tersebut dapat membuktikan bahwa pembeli selaku penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru.¹⁴

¹²Harun Al Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 50

¹³ Muchlis Patahna, 2009, "*Problematika Notaris*", Jakarta, Rajawali, hlm 9

¹⁴Budi Sunanda, Amarudin A. Wahab dan Muzakkir Abubakar, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Telah Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri (Studi Penelitian di Pengadilan Negeri Bireuen Nomor : 11/Pdt.G/2008/PN.Bir,tanggal 23 Februari 2009)", *Jurnal Ilmu Hukum*, Pascasarjana Universitas Syiah Kuala, Vol. II No. 1 (Agustus, 2015) hlm. 108-109

Pada hukum adat jual beli tanah berbeda dengan Pasal 1457 KUHPerdota. Jual beli tanah menurut hukum adat yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan suatu tanah oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya dan pada saat pembeli menyerahkan harga maka hak milik atas tanah tersebut sudah sepenuhnya jatuh kepada pembeli.¹⁵

C. Tinjauan tentang Hukum Waris

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum waris adalah suatu rangkaian ketentuan dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang akibat-akibatnya didalam bidang kebendaan diatur, yaitu akibat dari beralihnya harta peninggalan dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya baik dalam hubungannya antara mereka sendiri maupun dengan pihak ketiganya.

Hukum waris yang berlaku di Indonesia tergantung pada hukumnya si Pewaris yaitu artinya hukum waris mana yang berlaku bagi orang yang meninggal dunia.¹⁶

¹⁵Fariska Manggara, "Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Proses Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Lex Administratum* Vol. I No 1 (Januari-Maret 2013), hlm. 100

¹⁶Sofyan Mei Utama, "Kedudukan Ahli Waris Pengganti Dan Prinsip Keadilan Dalam Hukum Waris Islam", *Jurnal Wawasan Yuridika Hukum* Vol. XXXIV (Februari 2016), hlm. 72

Didalam literatur hukum Indonesia sering digunakan kata "waris" atau warisan berasal dari bahasa arab akan tetapi dalam praktek lebih lazim disebut "Pusaka", sedangkan kata waris adalah orang yang mendapat warisan atau pusaka.¹⁷

Mewaris adalah menggantikan hak dan kewajiban seseorang yang meninggal. Pada umumnya yang digantikan adalah hanya hak dan kewajiban dibidang hukum kekayaan saja. Fungsi dari yang mewariskan yang bersifat pribadi atau yang bersifat hukum keluarga (misalnya suatu perwalian) tidaklah beralih.

Dalam sistematika KUHPerdara hak dan kewajiban dibidang hukum kekayaan adalah hak dan kewajiban yang diatur dalam buku ke II KUHPerdara tentang benda, dan Buku ke III KUHPerdara tentang kewajiban.

Hukum waris ditempatkan dalam Buku II KUHPerdara (tentang Benda), dengan alasan :

- a) Hak mewaris diidentikkan dengan hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 528 KUHPerdara
- b) Hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan, yang dirumuskan dalam Pasal 584 KUHPerdara.

¹⁷Maryati Bachtiar, "Hukum Waris Islam Dipandang dari Persepektif Hukum Berkeadilan Gender ",*Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 3 No.1 (Januari 2015), hlm. 10

Banyak para ahli yang tidak sepakat bahwa hukum waris termasuk dalam Buku ke II KUHPerdara. Tetapi waris juga meliputi aspek-aspek lainnya misalnya aspek hukum harta kekayaan tentang perikatan dan hukum keluarga, namun tidak dapat dipungkiri bahwa sebenarnya hukum waris termasuk dalam hukum harta. Berdasarkan aspek-aspek tersebut maka para ahli sepakat hukum waris diatur dalam buku tersendiri dan tidak termasuk dalam Hukum Benda.¹⁸

2. Pengaturan Hukum Waris

Pewarisan dapat mengandung arti peralihan hak-hak dan kewajiban dari pewaris kepada waris atau dalam arti penerusan hak-hak dan tanggung jawab kekeluargaan dari pewaris kepada para waris.¹⁹

Hukum waris adat adalah aturan hukum mengenai cara peralihan dari harta kekayaan yang tidak berwujud dan berwujud yang diwariskan secara turun-menurun.²⁰

Menurut Pasal 830 KUHPerdara bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Jadi jelaslah bahwa kematian seseorang merupakan syarat

¹⁸Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, 2014, *Hukum Kewarisan Perdata Barat : Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, hlm. 7-10

¹⁹ Hilman Hadikusuma, 1991, "*Hukum waris Indonesia Menurut Perundang-undangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu, Islam*", Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 9-10

²⁰ Dewi Sulastri, 2015, "*Pengantar Hukum Adat*", Bandung, CV. Pustaka Setia, hlm 143

utama untuk terjadinya pewarisan. Dengan kematian seseorang maka seluruh harta kekayaan beralih kepada ahli warisnya.

Adapun unsur-unsur Pewarisan yaitu sebagai berikut:

a. Pewaris

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan harta kekayaan. Pewarisan hanya berlangsung karena kematian yang diatur dalam Pasal 830 KUHPerduta.

b. Ahli waris

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Harus sudah ada (lahir) dan masih ada (masih hidup) pada saat pewaris meninggal. Bayi yang masih dalam kandungan ibunya bisa menjadi ahli waris apabila dilahirkan dalam keadaan hidup yang diatur dalam Pasal 836 KUHPerduta.
- b) Harus mempunyai hak atas harta peninggalan orang yang meninggal dunia. Pada Pasal 832 KUHPerduta yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan suami atau isteri yang hidup bersama.
- c) Bukan orang yang dinyatakan tidak cakap atau tidak patut untuk mewaris. Orang yang tidak patut mewaris terdapat dalam Pasal 838 KUHPerduta. Akibatnya hilangnya hak untuk menerima harta warisan.

Orang yang dinyatakan tidak cakap atau tidak patut untuk mewaris terjadi karena ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

- d) Bukan orang yang menolak warisan. orang yang menolah warisan membawa akibat hilangnya hak untuk menerima harta warisan. Menolak warisan terjadi karena kehendak yang tulus ikhlas dari ahli waris yang bersangkutan.

Pada Pasal 832 KUHPerdota yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sederajat baik sah maupun luar kawin yang diakui serta suami istri yang hidup terlama. Orang yang terpanggil mewaris ialah para ahli waris yang sah karena kematian terpanggil mewaris sesuai dengan urutan dan seluruh ahli waris harus datang dalam pembagian harta warisan tersebut apabila tidak bisa hadir maka harus menyertakan surat kuasa atau keterangan yang menyatakan dirinya menerima keputusan pembagian harta yang dilakukan ahli waris.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak keseluruhan ahli waris dapat secara otomatis mewarisi segala harta peninggalan yang ditinggalkan oleh pewaris karena yang menjadi objek

pewarisan tersebut bukan hanya harta si pewaris melainkan segala hutang yang ditinggalkan oleh pewaris.²¹

Untuk itu dalam ahli waris menurut Undang-Undang ada 4 golongan ahli waris yaitu sebagai berikut:

- a) Ahli waris golongan pertama adalah suami atau istri dan keturunan, terdiri dari:
 - 1) Anak-anak dan keturunannya
 - 2) Suami atau isteri yang hidup terlama
- b) Ahli waris golongan kedua adalah orang tua, saudara laki-laki, saudara perempuan, dan keturunan saudara laki-laki dan perempuan tersebut.
- c) Ahli waris golongan ketiga terdiri dari keluarga sedarah dalam garis lurus keatas, sesudah orang tua.

Menurut Pasal 853 KUHPerdara Ahli waris golongan ketiga ini terdiri dari sekalian keluarga dalam garis lurus ke atas, baik dari garis ayah maupun ibu.
- d) Ahli waris golongan keempat yaitu keluarga sedarah dalam garis menyimpang sampai derajat ke enam.²²

²¹ Sudarsono, 1991, "*Pengantar Tata Hukum Indonesia*", Jakarta, PT Rineka Cipta, hlm 163

²²Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Opcit*, hlm. 50-76

c. Hak dan Kewajiban

Prinsipnya yang beralih hanyalah hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum harta kekayaan. Hak dan kewajiban yang tidak mempunyai nilai uang tidak dapat diwariskan yaitu hak dan kewajiban yang terletak dalam hukum keluarga.

Pewarisan berdasarkan Undang-undang suatu bentuk kewarisan dimana hubungan darah merupakan faktor penentu dalam hubungan pewarisan antara pewaris dan ahli waris.

Cara mewaris berdasarkan Undang-undang ada dua yaitu sebagai berikut :

a) Mewaris berdasarkan kedudukan sendiri

Mewaris berdasarkan kedudukan sendiri disebut juga mewaris langsung. ahli warisnya adalah mereka yang terpenggil untuk mewaris berdasarkan hak/ kedudukanya sendiri. Dalam pewarisan berdasarkan kedudukan sendiri pada dasarnya ahli waris mewaris kepala demi kepala. Berdasarkan Pasal 582 ayat (2) KUHPerdara: “mereka mewaris kepala demi kepala dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri”.

Orang yang mewaris karena kedudukanya sendiri dalam susunan keluarga sendiri dalam susunan keluarga pewaris dalam posisi yang

memberikan kepadanya hak untuk mewaris. Hak tersebut adalah hak sendiri, bukan menggantikan hak orang lain. Mewaris kepala demi kepala artinya tiap-tiap ahli waris menerima bagian yang sama besarnya.

b) Mewaris berdasarkan pergantian tempat

Mewaris berdasarkan pergantian tempat yakni pewarisan dimana ahli waris mewaris menggantikan ahli waris yang berhak menerima warisan yang telah meninggal dunia lebih dahulu dari pewaris. Mewaris berdasarkan pergantian tempat ahli waris artinya mereka yang mewaris berdasarkan pergantian tempat.²³

Menurut Pasal 841 KUHPerdara: “Pergantian memberi hak kepada seorang yang mengganti, untuk bertindak sebagai pengganti, dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti”. Maksud dari Pasal ini yaitu memberi hak kepada seseorang atas hak orang yang telah meninggal dunia artinya orang yang menggantikan tempat tersebut mendapatkan hak dari orang yang digantikannya.

Pergantian tempat hanya terjadi karena kematian artinya adanya kematian pada orang yang seharusnya menjadi ahli waris yang telah

²³ Patricia Diana Pangow, “Ahli Waris Pengganti Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. III No.9 (Oktober 2015), hlm. 157

meninggal dunia terlebih dahulu dari si pewaris. Orang yang masih hidup pada hakikatnya tidak dapat digantikan tempatnya.²⁴

Adapun syarat mewaris karena penggantian sebagai berikut:

a) Ditinjau dari orang yang digantikan

Artinya orang yang digantikan sebagai ahli waris harus meninggal dahulu dari Pewaris. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 847 KUHPerdara

b) Ditinjau dari orang yang menggantikannya

Orang yang menggantikan haruslah keturunan yang sah dari orang yang digantikannya karena yang terpenting adalah hubungan hukum antara pewaris dan ahli waris selain itu orang yang menggantikan harus memenuhi syarat mewaris secara umum yakni orang yang masih hidup saat warisan terbuka, bukan orang yang dinyatakan tidak patut untuk menerima warisan, serta bukan orang yang menolak warisan.

Untuk menentukan yang berhak menjadi ahli waris digunakan dua jenis garis pokok yaitu garis pokok keutamaan dan garis pokok penggantian. Dimana garis pokok keutamaan adalah garis hukum yang

²⁴P.N.H Simanjuntak, *Op.Cit.*, hlm. 216-218

paling utama diantara golongan dalam keluarga. Sedangkan garis pokok penggantian adalah garis hukum yang , menggantikan tempat ahli waris.²⁵

Dalam hukum kewarisan KUHPerdata seseorang untuk memperoleh hak warisan ada dua cara yaitu pewarisan menurut undang-undang (*Ab Intestato*) dan pewarisan secara *testamentair* (wasiat). Terdapat dua cara perolehan berdasarkan Undang-Undang yaitu disebabkan karena diri sendiri (*uit eigen hoofed*) dan mewarisi secara tidak langsung atau dengan cara menggantikan (*bijplaatsvervulling*) ialah mewaris untuk orang yang sudah meninggal terlebih dahulu daripada si pewaris. Secara otomatis dirinya menggantikan ahli waris yang meninggal terlebih dulu dari si pewaris. *Uiteigen hoofed* berdasarkan Pasal 852 ayat (2) KUHPerdata dimana haknya adalah haknya sendiri, mewarisi kepala demi kepala artinya tiap-tiap ahl waris menerima bagian yang sama besarnya. Adapun *bijplaatvervulling* yaitu mewarisi berdasarkan pergantian yaitu pewarisan dimana ahli waris mewarisi menggantikan ahli waris yang berhak menerima waris telah meninggal dunia lebih dahulu.²⁶

²⁵ Soerjono Soekanto dan Yusuf Usman, 1986, "*Kedudukan Janda Menurut Hukum Waris Adat*", Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm 19

²⁶Peni Rinda Listyawati dan Wa Dazriani, "Perbandingan Hukum Kedudukan Ahli Waris Pengganti Berdasarkan Hukum Kewarisan Islam dengan Kewarisan menurut KUHPerdata", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Unissula, Vol. II No. 3 (September-Desember 2015) hlm. 339

Berdasarkan Undang-Undang ada 3 (tiga) macam penggantian tempat yaitu sebagai berikut:

- a) Berdasarkan Pasal 842 KUHPerdato mengatakan penggantian dalam garis lurus ke bawah yang sah akan terus berlangsung secara terus menerus.
- b) Berdasarkan Pasal 844 KUHPerdato mengatakan bahwa orang yang menggantikan ahli waris boleh secara bersama-sama mewaris dengan ahli waris lainnya walaupun tidak sederajat.
- c) Berdasarkan Pasal 845 KUHPerdato mengatakan penggantian tempat diperbolehkan bagi para keponakan apabila masih keluarga sedarah yang bertali sedarah keluarga terdekat dengan si Pewaris, masih anak-anak dan keturunan dari paman dan bibi pewaris.²⁷

²⁷Risvan Bairaisi, "Studi Komperatif Ahli Waris Pengganti Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Universitas Tanjungpura*, (2015)hlm. 78