

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 ayat (1) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²

Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian sebagai mana tersebut dalam Pasal 1313 KUHPerdata terlalu luas, karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.³

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (vermogensrechtelijke betrekking) antara dua pihak, dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.⁴

Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana

¹ R. Soeroso, 2010. *Perjanjian di bawah tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.3.

² *Ibid*, hlm.4.

³ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M, hlm.45.

⁴ H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Cet.II, Bandung, CV. Mandar Maju, hlm. 35.

satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵

Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka dapat disebutkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan pihak yang lain berhak menuntut hal (prestasi) tersebut.

Pengertian jual beli dalam kehidupan sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus 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, bahwa jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik.⁶

Dan disini dapat diartikan juga bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak, antara penjual/pembeli mengenai suatu barang dan harga. Karena tanpa

⁵ Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung, Sumur, hlm. 11.

⁶ Soedharyo Soimin, Juni 2001, *Op.Cit*, hlm. 86-87.

barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah ada.

2. Asas Perjanjian

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuannya, yang dapat dikelompokkan sebagai asas-asas yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian yang terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik secara subjektif dan asas yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang terdiri dari asas *pacta sunt servanda* dan asas iktikad baik secara objektif.

a. Asas Konsensualisme

Arti asas konsensualisme pada dasarnya adalah perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat. Perjanjian dinyatakan sah dan telah terjadi dalam arti sudah mengikat pihak-pihak yaitu debitur dan kreditur, apabila sudah ada dan tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sehingga timbul perikatan dan melahirkan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.⁷

⁷ Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 43.

Asas konsensualisme dalam perjanjian dituangkan di dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu kata sepakat telah tercapai atau perjanjian telah lahir apabila telah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Terhadap asas konsensualisme ini terdapat beberapa pengecualian yaitu :⁸

- 1) Perjanjian Formal, adalah perjanjian yang harus dengan bentuk tertentu.
Contohnya : Perjanjian Perdamaian, Hibah, Perjanjian Kawin
- 2) Perjanjian Riil, adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya harus dengan penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian. Contohnya : Perjanjian penitipan barang, pinjam pakai, pinjam mengganti.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Maksud dari kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat suatu perjanjian apa saja, baik yang telah diatur oleh Undang-Undang maupun yang belum diatur oleh Undang-Undang. Kebebasan dalam hal ini adalah bebas dalam bentuk perjanjiannya maupun mengenai isi perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :⁹

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian

⁸ *Ibid.* hlm. 46.

⁹ Hasanuddin Rahman, 2003, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 15-16.

- 3) Kebebasan menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- 6) Kebebasan menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional

Asas kebebasan ini telah diatur dalam buku III KUHPerdara, yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang memberikan keterangan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perkataan semua dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat dengan leluasa untuk membuat sesuatu perjanjian apa saja, asal tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kebebasan dalam asas ini bukanlah bebas yang sebebaskan-bebasnya, karena Undang-Undang memberikan batasan-batasannya, yang terdapat dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Pembatasan bisa dengan Undang-Undang, bisa juga dengan intervensi pemerintah, dalam arti bahwa tidak semua individu bebas menentukan isi perjanjian, misalnya dengan adanya perjanjian yang bersifat baku atau standar. Ditambah individu dalam membuat perjanjian dibatasi dengan kecakapan. Apakah dia mempunyai kewenangan berhak atau bertindak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, selain mencerminkan asas kebebasan berkontrak juga mencerminkan asas *pacta sunt servanda*. Asas ini mempunyai maksud bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak dan perjanjian merupakan Undang-Undang bagi pihak yang melakukan perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* dapat dikatakan sebagai asas mengikatnya perjanjian. Jadi para pihak yang terkait diharuskan menghormati perjanjian tersebut sebagaimana menghormati Undang-Undang. Seandainya para pihak tidak melaksanakan perjanjian seperti apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, maka akan mempunyai akibat seperti halnya jika para pihak tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, yaitu dengan suatu sanksi tertentu.¹⁰

Asas *pacta sunt servandai* ini berkaitan dengan asas pelaksanaan perjanjian. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak atau para pihak yang terkait dan yang membuat perjanjian. Asas ini mempunyai pengecualian, dalam hal ini, jika para pihak yang melakukan perjanjian itu tidak dalam keadaan seimbang kedudukannya, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian. Terhadap penipuan dan paksaan, Undang-Undang juga

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 21.

melindungi pihak yang membuat perjanjian karena ditipu atau dipaksa, yaitu memberikan kepada mereka hak untuk meminta pembatalan.¹¹

d. Asas itikad baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, ditetapkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹²

Isi dari perjanjian turut ditentukan oleh itikad baik, kepatutan dan kepatutan. Bukannya itikad baik dan kepatutan yang mengubah perjanjian, tetapi justru menetapkan apa sebenarnya isi dari perjanjian itu.¹³

Pembatasan terhadap asas itikad baik yaitu cara melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Hakim berwenang mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu menyinggung rasa keadilan. Asas itikad baik ini diartikan dalam dua pengertian :¹⁴

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subjektif, itikad baik pada waktu membuat perjanjian yang berarti kejujuran dan keadilan dari para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian objektif, yaitu itikad baik dalam tahap pelaksanaan yang berarti kepatutan yaitu suatu penilaian baik terhadap tindakan salah satu pihak dalam hal melaksanakan perjanjian.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 22

¹² *Ibid.*, hlm 30

¹³ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 374

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 375.

e. Asas Kepercayaan (Vertrouwensbeginsel)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak tu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang.¹⁵

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan. Maksud asas ini adalah agar para pihak yang membuat perjanjian didasarkan pada persamaan kepentingan. Dimana para pelaku usaha akan mendapat keuntungan yang diharapkan bersama.¹⁶

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus, asas

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman dkk, *op.cit.*, hlm. 87

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 88.

kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.¹⁷

Maksud dari asas tersebut yaitu agar para pihak yang membuat perjanjian harus sesuai dengan Undang-undang, kepatutan dan kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Lahirnya suatu perjanjian melalui tiga tahap. Tahap-tahap itu adalah:¹⁸

a) Tahap Pra Kontraktual

Pada tahap ini, para pihak harus mempunyai itikad baik subjektif, dimana para pihak melakukannya untuk kepentingan yang akan merugikan pihak lawannya. Pada tahap ini juga mencerminkan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas dalam menentukan isi maupun bentuk perjanjian. Namun ketentuan hukum di Indonesia tidak ada dasar itikad baik yang diwajibkan salah satu pihak dalam kontrak untuk menjelaskan fakta material ketika akan mengadakan kontrak.¹⁹

Itikad baik pada tahap pra kontrak merupakan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.

b) Tahap Kontraktual

¹⁷ *Ibid.*, hlm.89.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 91.

¹⁹ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm 254.

Pada tahap ini terjadilah kata sepakat, terjadinya kesepakatan dari para pihak berarti mencerminkan berlakunya asas konsensualisme. Dengan ini maka perjanjian tersebut mengikat pada para pihak, ini berarti para pihak bersedia mematuhi isi dari perjanjian itu, maka disini berlakulah asas *pacta sunt servanda*.

c) Tahap Pasca Kontrak

Setelah ada perjanjian, berarti tinggal pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Maka para pihak dengan iktikad baik objektif menjalankan apa yang telah menjadi isi dari perjanjian tersebut.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat, yaitu :

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (agreement atau consensus).

Maksudnya adalah terjadinya persesuaian kehendak. Timbulnya kehendak atau keinginan itu tidak didasarkan atas paksaan, kekhilafan, atau penipuan dari salah satu pihak.

b. Kecakapan (Capacity).

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 KUHPerdata. Orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sesuai dengan amanat Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1) **Orang-orang yang belum dewasa**

Menurut Pasal 330 KUHPerdara, mereka adalah orang yang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut hukum. Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.

2) Mereka yang ditaruh dibawah Pengampuan

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, mereka adalah orang yang memiliki kriteria sebagai berikut :

- a) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun dia terkadang cakap menggunakan pikirannya.
- b) Seseorang dewasa yang boros.

3) Orang perempuan yang sudah kawin.

Menurut Pasal 108 KUHPerdara, seorang istri tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, tanpa banyuan suami dalam akta atau izin tertulis. Seorang istri juga tidak berwenang menerima bayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami.²⁰

Menurut Pasal 1467 KUHPerdara, antara suami istri juga tidak dapat melakukan transaksi jual beli, kecuali atas tiga hal sebagai berikut :

²⁰ Eka Astri Maerisa, 2013, *Membuat Surat-surat Bisnis dan Perjanjian*, Jakarta, Visimedia, hlm. 5.

- a) Jika seorang istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya, yang telah dipisahkan oleh pengadilan, untuk memenuhi hak suaminya itu menurut hukum.
 - b) Jika istri menyerahkan barang kepada suami untuk melunasi jumlah uang yang telah dia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan.
- c. Hal yang tertentu (certainty of term)

Hal yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUHPerdara). Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

- d. Sebab yang halal (legality)

Dalam membuat suatu perjanjian, isi daripada perjanjian tersebut yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.²¹

²¹ Zul Afdi Ardian dan An An Chandrawulan, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV. Amrico, hlm.42.

Keempat syarat tersebut diatas merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Selain itu terdapat juga syarat tambahan bagi perjanjian tertentu saja, misalnya perjanjian perdamaian yang diharuskan dibuat secara tertulis.²²

4. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian adalah²³ :

a. *Essentialia*

Yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsur essentialia (merupakan unsur/bagian info dari suatu perjanjian) yaitu merupakan yang harus ada dalam perjanjian. Syarat-syarat adanya atau sahnya perjanjian adalah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

b. *Naturalia*

Yaitu unsur yang oleh Undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Unsur Naturalia (merupakan unsur / bagian non inti dari suatu perjanjian) yaitu unsur yang lazim melekat dalam perjanjian. Unsur ini merupakan unsur bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.

²² Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, (Selanjutnya disebut Hardijan Rusli I), hlm. 132.

²³ R. Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta, hlm.50.

c. *Accidentalialia*

Yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana Undang-undang tidak mengatur. Unsur ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan mengenai tempat tinggal atau domisili yang dipilih oleh para pihak, termik (jangka waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

5. Wanprestasi Dalam Perjanjian

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, akan menimbulkan sesuatu untuk dilaksanakan oleh pihak yang membuatnya. Sesuatu yang harus dilaksanakan oleh para pihak inilah yang dimaksudkan dengan prestasi. Prestasi ini merupakan pokok dari perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPperdata prestasi dapat berwujud :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Pemenuhan suatu prestasi ini tidak selamanya dapat terlaksana, ada kalanya prestasi tidak dapat dipenuhi disebabkan salah satu pihak karena kesalahannya tidak dapat memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan. Keadaan yang demikian inilah yang disebut dengan wanprestasi.²⁴

²⁴ *Ibid.*, hlm. 112.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda *Wanprestatie*, yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu, ada dua kemungkinan alasan, yaitu :²⁵

- a. Kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun dari kelalaian
- b. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur dan debitur tidak bersalah

Adapun pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah diperjanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dan dilakukan tidak menurut yang selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai, sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau selayaknya.²⁶

Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :²⁷

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.

²⁵ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, hlm. 43.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 122.

²⁷ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internasa, hlm. 45.

- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Tentang hal kelalaian atau wanprestasi pada debitur ini harus dinyatakan terlebih dahulu dengan memberikan peringatan atau somasi. Pada umumnya isi dari somasi adalah teguran kreditur supaya debitur berprestasi dari perjanjian yang dibuat (dasar teguran kreditur).²⁸

Pasal 1238 KUHPerdara telah menentukan tentang bentuk dari teguran yaitu harus dengan surat peringatan atau dengan akta sejenis. Maksud dari surat perintah adalah peringatan resmi oleh juru sita pengadilan. Maksud dari akta sejenis adalah suatu tulisan biasa atau bukan resmi, surat maupun telegram yang tujuannya sama yaitu untuk memberi peringatan kepada debitur agar memenuhi prestasi dalam seketika atau dengan tempo tertentu. Teguran atau peringatan tidak boleh dilakukan secara lisan.

Akibat yang timbul karena wanprestasi adalah keharusan atau kewajiban bagi debitur untuk membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Ketentuan mengenai ganti rugi ini telah ditetapkan di dalam Pasal 1243-1252 KUHPerdara. Dari ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan ganti rugi adalah sanksi yang dapat dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian untuk memberikan penggantian biaya.²⁹

²⁸ *Ibid.*, hlm. 45.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 46.

Menurut Subekti, akibat-akibat bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah :³⁰

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- c. Peralihan resiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim

Adapun beberapa perbuatan kreditur dalam hal debitur wanprestasi, yaitu :

- 1) Menuntut pemenuhan prestasi
- 2) Menuntut pemenuhan prestasi dan ganti rugi
- 3) Ganti rugi
- 4) Pembatalan perjanjian
- 5) Pembatalan dan ganti rugi

Pada dasarnya ganti rugi yang dapat dituntut kreditur hanya kerugian berupa sejumlah uang, ganti rugi harus berbentuk uang. Ganti rugi yang dapat dituntut ialah ganti rugi yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi. Ganti rugi yang diminta harus patut. Kepatutannya diselaraskan dengan sifat perjanjian dengan memperhitungkan kerugian yang sungguh-sungguh diderita.

6. Berakhirnya Perjanjian

³⁰ *Ibid.*, hlm. 46.

Berakhirnya perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka. Di samping itu masih ada beberapa macam cara berakhirnya perjanjian, yaitu apabila :³¹

- a. Masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati sudah terpenuhi.
- b. Pada saat masa berlakunya perjanjian belum berakhir para pihak sepakat mengakhirinya.
- c. Adanya penghentian oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya suatu perjanjian ditentukan dengan batas waktu maksimal oleh Undang-undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Didalam Undang-undang atau perjanjian itu sendiri ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum

³¹ *Ibid.*, hlm. 48.

dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.³² Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³³

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.³⁴

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-

³² Subekti, *op.cit.*, hlm. 75.

³³ Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 56-57

janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang harus disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janj baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual, sehingga akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³⁵

³⁵ *Ibid.*, hlm. 57.

Jual beli merupakan perbuatan yang sering dilakukan dalam aktifitas kehidupan sehari-hari. Adapun pengertian dari perjanjian jual beli yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Demikian kira-kira disebutkan di dalam Pasal 1457 KUHPerduta.

Dari Pasal 1457 KUHPerduta diatas dapat diartikan, bahwa perjanjian jual beli itu adalah perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya. Dari definisi pasal tersebut menurut penulis kurang efektif karena tidak adanya peralihan hak milik. Pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Agar suatu perjanjian dapat dinamakan perjanjian jual beli maka salah satu prestasinya harus berupa alat pembayaran yang sah yaitu antara barang dengan uang atau alat pembayaran lainnya yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Apabila suatu perjanjian prestasinya berupa barang dengan barang atau uang dengan uang disebut dengan perjanjian tukar menukar.

Menurut Hartono Soerjopratikno menyatakan bahwa “perjanjian jual beli secara historis dan logis adalah suatu species dari genus perjanjian tukar menukar. Perjanjian jual beli adalah perjanjian tukar menukar pada mana salah satu pihak prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Di dalam Burgerlijk Wetboek istilah harga mempunyai arti yang netral tetapi dalam Pasal 1457 B.W. istilah harga tidak mungkin berarti lain dari pada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan

uang. Barang disini harus diartikan luas, baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.”³⁶

Untuk terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju.”³⁷

Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Lahirnya kata “sepakat”, maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian *obligatoir*.”³⁸

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli

a. Hak Penjual dan Pembeli

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

³⁶ Hartono Supratikno, 1982, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 1.

³⁷ A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 39.

³⁸ *Ibid.*, hlm. 40

Definisi pasal diatas, bahwa penjual berhak atas sejumlah pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sebagaimana yang telah disepakati bersama. Disamping itu pembeli berhak atas penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual.

b. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu : menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.³⁹

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si pembeli. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu diantaranya :⁴⁰

- 1) Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 612 KUHPerdata yang berbunyi “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada”. Penyerahan tidak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

³⁹ *Ibid.*, hlm. 42.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 45.

Dari ketentuan diatas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan suatu penyerahan saja. Cara yang terakhir ni terkenal dengan nama “*traditio brevi manu*” (bahasa latin) yang berarti penyerahan tangan pendek.⁴¹

- 2) Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama”, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 616 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara. Segala sesuatu yang mengenai tanah, dengan mencabut semua ketentuan yang termuat dalam buku II KUHPerdara, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960).

Menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau dengan membelinya dengan harga yang murah. Apabila terjadi cacat tersembunyi, Pembeli tidak boleh membatalkan perjanjian. Batas waktu untuk menuntut cacat tersembunyi yaitu tiga bulan dihitung sejak barang diterima oleh pembeli.

3. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli

⁴¹ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 9.

Pada hakekatnya jual beli akan berakhir apabila telah dipenuhinya prestasi antara penjual dan pembeli. Apabila jual beli dituangkan dalam suatu kontrak perjanjian, maka jual beli akan berakhir apabila :⁴²

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir;
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak;
- e. Perjanjian berakhir karena putusan hakim;
- f. Tujuan dari perjanjian telah tercapai;
- g. Perjanjian hapus karena persetujuan dari para pihak.

Menurut Abdulkadir. M, ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir, antara lain :

- a. Karena wanprestasi berdasarkan putusan hakim;
- b. Karena pembeli jatuh pailit berdasarkan putusan hakim;
- c. Karena pembeli meninggal dunia.

Jika jual beli berakhir dengan cara seperti yang di atas, maka perlu adanya pemulihan hak-hak baik penjual maupun pembeli. Apabila kembali pada asas umum dalam hukum perdata, dapat dikatakan bahwa siapapun yang tindakannya merugikan pihak lain, wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian tersebut.

⁴² Nasution Az, 1995, *Konsumen dan Hukum*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm. 103

C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, yaitu Undang-undang No. 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Jo PP No. 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan daripada Undang-undang No.5 Tahun 1960. Yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi, jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli.

Pengertian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek* (BW) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Selanjutnya dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum disahkan maupun harganya belum

dibayar.” Jual beli dalam Hukum Perdata tersebut bersifat obligator artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yaitu meletakkan pada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di lain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya, untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Jadi jual beli menurut Hukum Perdata adalah “suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Meskipun jual beli sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh pejabat balik nama. Jadi sebelum dilakukan “balik nama” hak atas tanah tersebut belum beralih/pindah kepada pembeli.”⁴³

Defnisi jual beli menurut Hukum Adat yang dikemukakan oleh Iman Sudiyat yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali, jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya.⁴⁴ Sedangkan menurut Van Vollenhoven yaitu jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah penyerahan dari benda itu dihadapan petugas-

⁴³ Wntjik Saleh, 1977, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indah, hlm. 31.

⁴⁴ Hilman Hadikusuma, 1990, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 108

petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.

Jadi jual lepas adalah perbuatan “penyerahan”, tidak sama dengan “levering” menurut Hukum Perdata barat, oleh karena hukum adat tidak memisahkan antara “jual” dengan “penyerahan”, sebagaimana hukum barat. Jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk selamanya, maka perjanjian itu disebut “jual lepas”, jika penyerahan itu bertujuan menyerahkan untuk ditebus kembali, maka perjanjian itu “jual taunan”. Perbuatan jual lepas adalah perbuatan tunai yang berlaku dengan “riel” dan “konkrit”. Penyerahan benda dan pembayaran harganya terjadi dengan tunai, sudah diserahkan dan sudah dibayar harganya, walaupun belum lunas semua pembayarannya. Jika jual beli sudah dilakukan pembayaran belum lunas, hal ini tidak berarti bahwa bendanya belum diserahkan kepada penjual dan belum diterima pembeli. Perjanjian ini tetap berlaku, mengenai pembayaran yang belum lunas merupakan perjanjian hutang piutang.⁴⁵

Jual beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, sebab jual beli tanah yang ada sekarang adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Jadi Kepala Desa tidak hanya bertindak

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 111.

sebagai saksi melankan sebagai pelaku hukum. dan juga Kepala Desa ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan kepala desa tetapi di hadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, *tuni*, *terang* dan *riil*. *Tunai* berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat *Riil* berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan *Terang* berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁴⁶

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah

⁴⁶ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah :

a. Syarat berkaitan dengan Subyek Hukumnya.

Syarat mengenai subyek hukum ini adalah berkaitan dengan pihak-pihaknya, yaitu penjual dan pembeli. Ada persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa bertindak sebagai pihak-pihak dalam jual beli tanah.

1) Adanya kecakapan bertindak dari penjual dan pembeli.

Untuk melakukan jual beli tanah, maka penjual maupun pembeli harus cakap bertindak, dalam arti dapat melakukan perbuatan hukum jual beli. Kecakapan bertindak ini dilihat dari cukup umur maupun dilihat dari kesehatan rohaninya. Seorang penjual maupun pembeli baru bisa melakukan jual beli tanah apabila sudah dewasa atau cukup umur (berusia 18 tahun atau sudah menikah, dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk) dan sehat rohani dalam arti tidak sakit ingatan atau mereka yang berada dibawah pengampuan. Dalam Pasal 39 Ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa :
Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a) Paling sedikit berumur 18 tahun atau sudah menikah
- b) Cakap melakukan perbuatan hukum

Mereka yang dinyatakan tidak cakap bertindak ini apabila mau melakukan perbuatan hukum seperti jual beli tanah, harus di wakili.

2) Penjual harus wenang untuk menjual

Jual beli tanah hanya boleh dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah tersebut. orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. PPAT hanya akan membuatkan akta jual beli tanah apabila yang datang menghadap adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, kecuali ada surat kuasa khusus yang menerangkan bahwa yang namanya tercantum dalam sertifikat yang merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut memang tidak bisa menghadap sendiri ke PPAT dan mewakilkan pada pihak lain dengan kuasa. Untuk kuasa menjual sebaiknya dibuat surat kuasa otentik (notariel). Sedangkan untuk pembeli apabila tidak bisa datang menghadap ke PPAT untuk menandatangani akta jual beli, dapat memberikan kuasa kepada orang lain. Bentuk surat kuasa dari pembeli bisa hanya secara dibawah tangan.

Meskipun bisa dengan kuasa, akan tetapi untuk menghindari masalah dikemudian hari, ada baiknya apabila mau membeli tanah harus dipastikan bahwa orang yang menjual benar-benar orang yang memang berhak atas tanah tersebut.

3) Pembeli harus wenang membeli

Disamping penjual, pembelipun ada persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu bahwa pembeli juga harus orang yang memang wenang untuk membeli tanah tersebut. disamping harus dewasa (dibuktikan dengan KTP), pembeli juga orang yang memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan.

b. Syarat berkaitan dengan Obyek Jual Beli

Syarat mengenai obyek jual beli adalah berkaitan dengan tanah yang akan di perjual belikan. Ada syarat yang harus dipenuhi agar tanah dapat dijadikan obyek jua beli.

- 1) Tanah tidak dalam masalah/sengketa
- 2) Bukan Tanah Pertanian Yang Dilarang Dialihkan

2. Pendaftaran Tanah

a. Dasar Hukum dan Pengertian Pendaftaran Tanah

Setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanannya harus didaftar. Pendaftaran tanah bukan hanya dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftar (belum ada sertifikatnya) akan tetapi juga dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah pernah didaftar (bersertifikat) akan tetapi terjadi perubahan baik perubahan mengenai tanahnya maupun terhadap pemiliknya. Perubahan atas tanah ini ada bermacam-macam, bisa karena peralihan hak, bisa karena dibeban dengan suatu hak bahkan apabila tanahnya hilang atau musnah juga harus didaftarkan.

Dasar hukum dari pendaftaran tanha yang merupakan tugas dari pemerintah dimuat Dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yang menyebutkan bahwa :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

- c) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Disamping pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah juga wajib untuk mendaftarkan tanahnya, sebagaimana diatur dalam UUPA. Pasal 23 UUPA ditujukan kepada pemegang Hak Milik, Pasal 32 UUPA ditujukan kepada pemegang HGU, sedangkan Pasal 38 ditujukan kepada pemegang Hak Guna Bangunan.

Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 UUPA tersebut, maka Tahun 1961, pemerintah mengeluarkan PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diganti dengan PP yang baru yaitu PP No. 24 Tahun 1997 dikeluarkan PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

Adapun yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah seperti disebutkan dalam Pasal 1 (1) PP No. 24 Tahun 1997 “rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

b. Obyek, Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

Adapun obyek dari pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- 2) Tanah hak pengelolaan
- 3) Tanah wakaf
- 4) Hak milik atas satuan rumah susun
- 5) Hak tanggungan
- 6) Tanah negara (Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997)

Khusus untuk Tanah Negara tidak dikeluarkan sertifikat. Pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan dalam daftar tanah.

Mengenai tujuan Pendaftaran Tanah ini dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, disebutkan secara rinci, yaitu :

- 1) Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau juga badan hukum yang namanya tertulis dalam sertifikat dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran, dan juga batas-batas bidang tanah tersebut. dalam bahasa Inggris sertifikat hak atas tanah biasa disebut *title deed*.⁴⁷

- 2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan

⁴⁷ Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 29.

dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah didaftar.

Untuk penyajian data tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau kreditor, sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah, perlu dan berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Oleh karena itu data tersebut bersifat *terbuka untuk umum*, hal ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka. Karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut *daftar umum*.⁴⁸

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana telah diuraikan di atas adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap kepastian hukum mengenai tanah yang dimilikinya, sehingga perbuatan hukum terhadap tanah dapat diselenggarakan secara sederhana, cepat, murah dan aman.

Asas-asas Pendaftaran Tanah :

- a. *Asas Sederhana* dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami

⁴⁸ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Jambatan, hlm. 472.

oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. *Asas aman* dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. *Asas terjangkau* yaitu keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. *Asas mutakhir* yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

c. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada 2 (dua) sistem Pendaftaran Tanah, yaitu :

1) Sistem Pendaftaran Akta

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan.

2) Sistem Pendaftaran Hak

Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru, dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Adapun Sistem Pendaftaran yang digunakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah : Sistem Pendaftaran Hak ("*registration of titles*"), hal ini tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.