

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pembatalan

1. Pengertian Batal

Didalam KUH Perdata diatur ketentuan mengenai syarat-syarat sahnyanya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320. Salah satu unsur yang terdapat dalam Pasal 1320, adanya kausa yang halal menggambarkan suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Setiap perjanjian yang melanggar ketentuan-ketentuan diatas menjadi batal demi hukum dan dapat dibatalkan.

Beberapa definisi tentang pengertian batal yang dikemukakan oleh pakar hukum yaitu sebagai berikut:

- a. Batal adalah tidak berlaku, tidak sah, tidak mempunyai akibat hukum yang dikehendaki karena tidak mempunyai syarat-syarat yang ditentukan oleh hukum atau Undang-undang ¹
- b. Batal (*nietig*) merupakan suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan yang berakibat suatu perbuatan dianggap tidak pernah ada yang disebut juga sebagai "*Absoluut nietig*" ²

Batalnya suatu persetujuan atas dasar ketidakcakapan atau cacat kehendak mempunyai daya berlaku surut (Pasal 1451 dan Pasal 1452). Pada azasnya kebatalan berakibat, bahwa hubungan hukum antara para pihak dipulihkan dalam keadaan seperti sebelum dibuatnya persetujuan.

¹ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, Hal 72

² <http://sertifikattanah.com> diakses pada tanggal 21 Mei 2024

Undang-undang memberikan pengecualian untuk kepentingan orang yang tidak cakap yaitu apa yang diberikan atau dibayarkan hanya dapat dituntut kembali, selama barangnya masih berada di tangan orang tersebut atau telah mendapatkan manfaat dari apa yang diberikan atau dibayarkan.

Ketidakcakapan dan ketidakbebasan seseorang dalam memberikan perizinan pada suatu perjanjian memberikan hak kepada pihak tersebut untuk meminta pembatalan perjanjiannya. Pihak lawan dengan sendirinya harus mengerti bahwa tidak boleh meminta pembatalan itu. Hak meminta pembatalan hanya ada pada satu pihak saja, yaitu pihak yang oleh Undang-undang diberi perlindungan itu. Dalam Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk meminta pembatalan dibatasi sampai suatu batas waktu tertentu yaitu 5 tahun. Waktu dimana mulai berlakunya (dalam hal ketidakcakapan suatu pihak) seseorang menjadi tidak cakap menurut hukum. Dalam hal adanya unsur paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti.

Dalam hal kekhilafan atau penipuan sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu. Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku terhadap pembatalan yang diajukan selaku pembelaan yang dikemukakan. Ada dua cara untuk meminta pembatalan perjanjian itu, pertama pihak yang berkepentingan secara aktif sebagai penggugat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan. Cara kedua, menunggu sampai ia digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian tersebut. Di depan sidang pengadilan tergugat mengemukakan bahwa perjanjian tersebut telah

disetujui ketika ia masih belum cakap. Disetujuinya pembatalan tersebut karena dia diancam atau ditipu.

2. Macam-Macam Pembatalan

Dalam bidang kebatalan terdapat ketidakpastian tentang penggunaan istilah, misalnya Undang-undang menyebutkan batal demi hukum, tetapi yang dimaksudkan adalah dapat dibatalkan. Hal ini dapat dijumpai dalam Pasal 1446 KUH Perdata.

Bidang kebatalan ini dapat dibagi dalam dua hal pokok, yaitu:

- a. Batal demi hukum, karena kebatalannya terjadi berdasarkan Undang-undang. Pada umumnya ketentuan-ketentuan yang sehubungan dengan kebatalan ini menyangkut persetujuan-persetujuan obligatoir. Misalnya persetujuan dengan causa yang tidak halal atau persetujuan jual beli atau hibah antara suami istri adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi.
- b. Dapat dibatalkan, baru mempunyai akibat setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum yang bersangkutan tetap berlaku³

Undang-undang menentukan bahwa perbuatan hukum adalah batal demi hukum jika terjadi pelanggaran terhadap syarat yang menyangkut bentuk perbuatan hukum, ketertiban umum atau kesusilaan. Jadi pada umumnya adalah untuk melindungi ketertiban masyarakat. Perbuatan

³ Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1977, Hal 123

hukum dapat dibatalkan, jika Undang-undang ingin melindungi seseorang terhadap dirinya sendiri.

Kebatalan, baik mengenai perbuatan hukum yang batal demi hukum maupun yang dapat dibatalkan dapat dibedakan kedalam bentuk relatif dan absolut. Suatu perbuatan hukum adalah batal atau dapat dibatalkan:

a. Relatif

1. Jika orang-orang tertentu saja yang dapat mengajukan kebatalan.
2. Jika kebatalan hanya berlaku bagi orang-orang tertentu.

b. Absolut

1. Jika setiap orang dapat mengemukakan kebatalan.
2. Jika kebatalan berlaku bagi setiap orang.

Beberapa contoh tentang kebatalan sehubungan dengan daya berlakunya, sebagai berikut:

1. Kebatalan absolut dari perbuatan hukum yang batal demi hukum:

Persetujuan yang bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Kebatalan ini berlaku bagi setiap orang, baik para pihak maupun pihak ketiga.

2. Kebatalan relatif dari perbuatan hukum yang batal demi hukum:

Suatu pemecahan harta warisan yang diadakan setelah adanya *verzet* dari kreditur. Kebatalan ini hanya berlaku bagi kreditur.

3. Kebatalan absolut dari perbuatan hukum yang dapat dibatalkan:

Persetujuan yang mengandung cacat kehendak atau yang diadakan oleh seseorang yang tidak cakap untuk membuat perikatan.

4. Kebatalan relatif dari perbuatan hukum yang dapat dibatalkan:

Perkawinan yang dibatalkan dapat mempunyai akibat-akibat perdata terhadap suami atau istri yang beritikad baik dan anak-anaknya⁴

Meskipun Pasal 1446 dan Pasal 1449 KUH Perdata menggunakan istilah yang berbeda, yang satu memakai batal demi hukum sedang yang lain tuntutan untuk membatalkan. Sebenarnya baik perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang tidak cakap maupun yang mengandung cacat kehendak akibatnya adalah sama, yaitu dapat dibatalkan.

Menurut Pasal 1454 KUH Perdata tuntutan kebatalan sehubungan dengan pengampuan, sebelum kedewasaan dan cacat kehendak hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun.

B. Akta

1. Pengertian Akta

Istilah atau pengertian akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*”/”*akta*” dan bahasa Inggris disebut “*Act*”/”*deed*” pada umumnya mempunyai dua arti, yaitu:

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*); itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

⁴ Ibid, Hal 124

A. Pitlo, mengartikan akta itu sebagai berikut: suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu diperbuat⁵

Suatu surat belum tentu akta. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya suatu surat dapat dikatakan akta adalah:

a. Surat itu harus ditandatangani

Keharusan ditandatanganinya suatu surat untuk dapat disebut akta dikemukakan dalam pasal 1869 KUH Perdata yang berbunyi:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, sehingga tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik. Namun mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, jelas bahwa suatu surat untuk dapat disebut akta, harus ditandatangani dan jika tidak ditandatangani oleh orang yang membuatnya, maka surat itu bukan akta. Tujuan dari keharusan ditandatanganinya suatu surat untuk dapat disebut akta adalah memberi ciri atau untuk mengindividualisasi sebuah akta, sebab tanda tangan dari setiap orang mempunyai ciri khas tersendiri yang tidak mungkin sama dengan tanda tangan orang lain.

b. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak dan perikatan

Sesuai dengan peruntukan akta sebagai alat pembuktian demi keperluan siapa surat itu maka jelas bahwa surat itu harus berisikan keterangan yang dapat dijadikan bukti yang dibutuhkan. Peristiwa

⁵ Pitlo, A., *Pembuktian dan Daluarsa*, Erlangga, Jakarta, 1978, Hal 52

hukum yang disebutkan dalam surat dan yang dibutuhkan sebagai pembuktian haruslah peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan. Jika peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dapat menjadi dasar suatu hak atau perikatan atau jika surat itu sama sekali tidak memuat suatu peristiwa hukum yang dapat menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, maka surat itu bukanlah akta, sebab tidaklah mungkin surat itu dapat dipakai sebagai alat bukti.

c. Surat itu harus diperuntukkan sebagai alat bukti

Syarat ketiga agar suatu surat dapat disebut sebagai akta adalah surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti. Akta itu terdiri dari kepala akta, badan akta dan penutup akta. Kepala akta berisikan mengenai nomor, tanggal dan tahun akta dibuat, badan akta berisikan isi yang tertuang di dalam akta tersebut, dan penutup akta berisikan para pihak-pihak yang terkait, saksi-saksi dan pejabat yang berwenang.⁶

2. Macam-Macam Akta

Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) otentik maupun tulisan-tulisan (akta) dibawah tangan. Berdasarkan pasal diatas maka akta dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Akta Otentik

Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dalam Pasal 285 Rbg, yang berbunyi:

⁶ <http://saifudinonline.blogspot.com> diakses pada tanggal 21 Mei 2024

“akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum didalamnya dan bahkan yang tercantum didalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut diatas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta otentik sekaligus. Pengertian akta otentik ini di jumpai dalam Pasal 1865 KUH Perdata, yang bunyinya: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat”.

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel autensitas, hal mana terdapat dalam akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk akta itu⁷

⁷ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, Hal 42

b. Akta dibawah tangan

Akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, sedangkan dalam KUH Perdata dalam Pasal 1874 ayat(1) menyatakan bahwa:

Tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Akta tidak otentik yang sering disebut akta dibawah tangan, kata-kata “dibawah tangan” adalah terjemahan harfiah dari bahasa aslinya bahasa belanda yaitu *onderhandsh acte*, dikatakan akta tidak otentik karena tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, melainkan dibuat sendiri oleh pihak yang berkepentingan dengan tujuan dijadikan alat bukti. Perbedaan akta otentik dan akta dibawah tangan yaitu bahwa akta otentik merupakan suatu akta yang sempurna sehingga mempunyai bukti baik secara formil maupun materiil. Kekuatan pembuktiannya telah melekat pada akta itu secara sempurna.

Mengenai akta dibawah tangan yang memuat pengakuan utang secara sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberikan/menyerahkan sesuatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangannya sendiri oleh orang yang menandatangani (orang yang berhutang) atau paling sedikit, selain tandatangan, harus ditulis sendiri oleh sipenandatangan

suatu persetujuan yang memuat jumlah atau besarnya barang yang berutang.

Jika ini tidak diindahkan, maka apabila perikatan dipungkiri, akta yang ditandatangani itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan, demikian menurut Pasal 1878 KUH Perdata, yang bersamaan isinya dengan Pasal 291 Rbg dan Pasal 4 Stb. 1867 no.29. Permulaan pembuktian tulisan ialah segala akta tertulis yang berasal dari orang terhadap siapa tuntutan dimajukan, atau dari orang yang diwakili olehnya, dan yang memberikan persangkaan tentang benar tidaknya peristiwa-peristiwa yang dimajukan oleh seseorang.⁸

C. Perjanjian

1. Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian

Pengertian Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Suatu perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang akan membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya.

Menurut hukum adat pengertian hukum perjanjian tidak sama dengan hukum perjanjian menurut hukum barat atau hukum perjanjian menurut Perundang-undangan. Sebagaimana terdapat dalam KUH Perdata.

⁸ <http://digilib.unnes.ac.id/gsdli/collect/skripsi/index/assoc/HASH01ea.dir/doc.pdf> diakses pada tanggal 22 Mei 2024

Suatu perjanjian dalam Hukum Adat dapat terjadi antara dua belah pihak yang saling berjanji atau dikarenakan sifatnya yang dianggap adat perjanjian⁹

Perjanjian menurut hukum adat diartikan sebagai suatu hukum mengenai harta benda kekayaan antara kedua belah pihak. Dalam suatu perjanjian satu pihak dianggap berjanji melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut¹⁰

Pengertian perjanjian menurut hukum adat bertitik tolak pada dasar kekeluargaan dan kerukunan dan bersifat tolong-menolong. Hukum perjanjian menurut KUH Perdata bertitik tolak pada dasar kejiwaan kepentingan perseorangan dan bersifat kebendaan¹¹

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa sifat-sifat perjanjian, sifat-sifat tersebut adalah:

1. Sistem terbuka yaitu bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang.
2. bersifat pelengkap yaitu pasal-pasal undang-undang boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal undang-undang.
3. Bersifat konsensual, artinya perjanjian itu terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.
4. Bersifat obligator, artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik¹²

⁹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, PT. Citra Aditya, Jakarta, 1994, Hal 92

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1961, Hal 9

¹¹ Ibid

¹² Satrio, J., *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku 1*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hal 85

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan ataupun secara tertulis. Perjanjian yang diucapkan secara lisan selain para pihak yang hadir maka juga harus ada saksi yang melihat dan mendengar langsung terjadinya perjanjian tersebut minimal 2 (dua) saksi. Perjanjian yang dilakukan secara tertulis yaitu dituangkan kedalam suatu akta yang berisi mengenai identitas para pihak serta klausul-klausulnya.

Didalam suatu perjanjian juga terdapat unsur-unsur perjanjian yang sangat diperlukan dalam suatu perjanjian karena suatu perjanjian tidak dapat dianggap sah apabila tidak memenuhi unsur-unsur perjanjian. Unsur-unsur perjanjian tersebut, yaitu:

- a. Ada pihak-pihak (subjek perjanjian). Subjek perjanjian ini berupa manusia pribadi atau badan hukum. Subjek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum, seperti yang ditetapkan dalam Undang-undang.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak, dalam arti persetujuan tersebut bersifat tetap. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai. Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan kedua belah pihak, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh Undang-undang.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban dari para pihak¹³

¹³ Ibid, Hal 79

2. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum. Syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian karena dari syarat-syarat tersebut dapat diketahui hak dan kewajiban dari kedua pihak.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Syarat ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu, bentuk tertentu;
2. Syarat kecakapan pihak-pihak, dalam arti sudah dewasa (telah mencapai usia 21 tahun atau sudah kawin) dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum;
3. Ada hal tertentu, sebagai pokok perjanjian, sebagai objek perjanjian, baik berupa benda maupun suatu prestasi tertentu. Objek itu dapat benda berwujud atau tidak berwujud;
4. Ada kausa yang halal yang merupakan isi perjanjian itu, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak yang tentunya tidak bertentangan dengan undang-undang¹⁴

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Sepakat atau juga dinamakan perizinan dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik: Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedangkan si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, Hal 17

Dalam hal ini harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif. Dalam syarat obyektif jika syarat itu tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak untuk melakukan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Dalam bahasa Inggris dikatakan bahwa perjanjian yang demikian itu *null and void*.

Dalam syarat subyektif jika syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas. Jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi. Dengan demikian nasib sesuatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk menaatinya. Perjanjian yang demikian dinamakan *voidable* (bahasa Inggris) atau *vernietigbaar* (bahasa Belanda). Namun selalu diancam dengan bahaya pembatalan (*canceling*). Yang dapat meminta pembatalan dalam hal seorang anak yang belum dewasa adalah anak itu sendiri apabila ia sudah dewasa atau orang tua/walinya. Jika seorang berada dibawah pengampuan atau pengampunya.

Dalam hal seorang yang telah memberikan sepakat atau perizinannya secara tidak bebas, orang itu sendiri. Bahaya pembatalan itu

mengancam selama 5 tahun (Pasal 1454 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), jadi dibatasi juga oleh Undang-Undang. Segala sesuatu yang tidak tentu itu selalu dibatasi oleh Undang-Undang demi keamanan atau ketertiban hukum¹⁵

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa, dalam melakukan suatu perjanjian hendaklah harus sesuai dengan syarat-syarat sah perjanjian. Tujuannya untuk menghindari suatu masalah dan meminimalisir suatu masalah yang akan terjadi dalam suatu perjanjian tersebut di kemudian hari.

3. Azas Itikad Baik

Pengertian itikad baik (*te goeder trouw*) dapat diartikan sebagai jujur atau kejujuran. Menurut pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa: suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal ini bertujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum.

Masalah itikad baik (*te goeder trouw*) merupakan masalah yang amat penting dalam hukum perdata. Dalam pergaulan hukum sehari-hari pihak yang jujur (beritikad baik) patut mendapatkan perlindungan hukum sedangkan pihak yang tidak beritikad baik (*te goeder trouw*) tidak perlu mendapatkan perlindungan tanpa mengabaikan atau mengurangi arti pentingnya hal-hal sebagaimana diatur oleh Pasal 549 KUH Perdata. Perlu ditelaah sebagaimana masalah jujur dan tidak jujur ini diatur dalam tata hukum terutama dalam Hukum Perdata. Seperti diketahui bahwa Hukum

¹⁵ Ibid, Hal 20

Perdata tidak menerangkan secara jelas tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan itikad baik¹⁶

Asas itikad baik berasal dari hukum Romawi. Didalam hukum Romawi asas ini disebut *Bonafides*. KUH Perdata mempergunakan istilah itikad baik dalam 2 pengertian. Pertama, itikad baik dalam pengertian arti subyektif. Dalam bahasa Indonesia itikad baik dalam arti subyektif disebut kejujuran. Hal itu terdapat dalam Pasal 530 KUH Perdata dan seterusnya yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (*bezit*). Itikad baik dalam arti subyektif ini merupakan sikap batin atau suatu keadaan jiwa. Pengertian kedua yaitu itikad baik dalam arti obyektif. Dalam bahasa Indonesia disebut kepatutan. Hal ini dirumuskan dalam ayat (3) pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi: Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Bezit ialah *te goeder trouw*, jika si *bezitter* memperoleh benda melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik (Pasal 584 KUH Perdata), dimana ia tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi yang terkandung di dalamnya (Pasal 531 KUH Perdata).

Akibat dari kedudukan berkuasa yang beritikad baik diatur dalam Pasal 548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

Tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad baik, memberi kepada yang si memangkunya, hak-hak atas kebendaan yang dikuasai sebagai berikut:

¹⁶ Djaja S. Meliala, *Masalah Itikad Baik Dalam KUH Perdata*, Binacipta, Bandung, 1987, Hal

1. Bahwa ia sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali dimuka hakim, sementara harus dianggap sebagai pemilik kebendaan.
2. Bahwa ia karena daluwarsa dapat memperoleh hak milik atas kebendaan itu.
3. Bahwa ia sampai pada saat penuntutan kembali akan kebendaan itu di muka hakim, berhak menikmati segala hasilnya.
4. Bahwa ia harus dipertahankan dalam kedudukannya, bilamana diganggu dalam memangkunya, ataupun dipulihkan kembali dalam hal itu, bilamana kehilangan kedudukannya¹⁷

Jadi salah satu akibat dari kedudukan berkuasa yang beritikad baik ialah bahwa kedudukan berkuasa karena daluwarsa dapat menyebabkan si *bezitter* memperoleh hak milik atas benda itu.

Bezit ialah *te kwader trouw*, jika si *bezitter* mengetahui bahwa benda yang ada padanya itu bukan miliknya (Pasal 532 KUH Perdata).

Akibat dari kedudukan berkuasa yang tidak beritikad baik, diatur dalam Pasal 549 KUH Perdata, yang menyatakan:

Tiap-tiap kedudukan berkuasa yang beritikad buruk memberi kepada si yang memangkunya, hak-hak atas kebendaan yang dikuasai, sebagai berikut:

1. Bahwa ia sampai pada saat kebendaan itu dituntut kembali di muka hakim, sementara harus dianggap pemilik kebendaan.
2. Bahwa ia menikmati segala hasil kebendaan, namun dengan kewajiban akan mengembalikannya kepada yang berhak.
3. Bahwa ia harus dipertahankan dan dipulihkan dalam kedudukannya, seperti telah dikatakan dalam ayat keempat pasal yang lalu¹⁸

Barangsiapa yang mengemukakan bahwa suatu *bezit* ialah *te kwader trouw* (tidak jujur) maka dialah yang wajib membuktikannya (Pasal 543 KUH Perdata). Karena dalam Pasal 1965 KUH Perdata

¹⁷ Ibid, Hal 7

¹⁸ Ibid, Hal 8

terkandung suatu azas bahwa kejujuran itu dianggap selalu ada pada setiap orang, sedangkan ketidakjujuran harus dibuktikan.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, kejujuran (itikad baik) tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran disini bersifat dinamis. Kejujuran dalam arti dinamis atau kepatutan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat.

4. Perjanjian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata “Jual beli tanah adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah diperjanjikan”. Jual beli pada umumnya yaitu terdapat penjual, pembeli, objek (benda yang diperjualbelikan) dan penyerahan barang setelah terjadi kesepakatan harga jual.

Pengertian jual beli dalam Hukum adat sesuai dengan cara berpikir dari orang-orang Indonesia asli yang lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata. Hukum yang mengatur jual beli ini masuk bagian hukum yang lebih luas yaitu hukum perjanjian. Perjanjian jual beli dalam hukum adat merupakan suatu penyerahan barang oleh si penjual kepada si pembeli dengan maksud memindahkan hak milik atas barang itu dengan syarat pembayaran harga tertentu berupa uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam perjanjian jual beli harus ada suatu persetujuan antara

kedua pihak yaitu berupa kata mufakat tentang maksud untuk memindahkan hak milik dari penjual ke pembeli dengan pembayaran berupa uang. Persetujuan itu hanya bersifat pendahuluan untuk suatu perbuatan hukum tertentu, yaitu penjualan berupa penyerahan barang.

Bahwa didalam hukum adat juga dirasakan layaknya ada pengikatan kedua belah pihak atau salah seorang dari mereka pada waktu belum ada penyerahan barang itu, terbukti dengan adanya kelaziman pemberian suatu panjer berupa uang atau barang oleh pembeli kepada penjual pada waktu baru ada persetujuan belaka diantara mereka. Dengan adanya pemberian panjer, yang sudah merupakan hal nyata yang dapat dilihat (secara konkret), maka kedua belah pihak merasa terikat, yaitu si penjual untuk menyerahkan barang dan si pembeli membayar barang dengan sejumlah uang yang telah disepakati¹⁹

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah ditentukan. Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu setidaknya-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan menyerahkan hak miliknya kepada si pembeli.

5. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah

a. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli tanah sebagai lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli hak atas tanah. Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah hukum adat. Berarti seluruh masyarakat

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 1961, Hal 14

menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah *disaneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya atau disempurnakan. Jadi pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional merupakan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Prosedur jual beli hak atas tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah diantara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai suatu keharusan dilaksanakannya jual beli. Dengan demikian fungsi panjer disini hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Adanya panjer akan membuat para pihak merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer maka akan tidak timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, maka dapat diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya dengan calon penjual dan calon pembeli dihadapan Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka. Kemudian penjual dibuat suatu akta bermaterai yang menyatakan bahwa telah menyerahkan tanah miliknya kepada pembeli. Akta

tersebut juga ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Ditandatanganinya akta tersebut maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.

Transaksi jual tanah dalam sistem Hukum Adat mempunyai 3 muatan, yakni:

- a. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya, antara lain: *menggadai, menjual gade, adol sende, ngejual akad* atau *gade*.
- b. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanpa hak untuk membeli kembali jadi menjual lepas untuk selama-lamanya, antara lain: *adol plas, runtemurun, menjual jaja*.
- c. Pemindahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali²⁰

b. Prosedur jual beli hak atas tanah menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

1) Membuat Akta Jual Beli (AJB)

Jika sudah terjadi kesepakatan harga tanah antara pihak penjual dan calon pembeli maka keduanya harus datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. Kesepakatan harga disini termasuk cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan

²⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal 71

membuat akta jual beli. Pada daerah-daerah yang masih sedikit memiliki PPAT, dapat digantikan oleh Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah.

Hal-hal yang perlu dibawa dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) di kantor PPAT yaitu:

Penjual Membawa :

1. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual;
2. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
3. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (10 tahun terakhir);
4. Surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga;
5. Kartu Keluarga (KK).

Calon Pembeli Membawa :

1. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
2. Kartu Keluarga (KK).

2) Pemeriksaan PPAT mengenai keaslian sertifikat ke kantor pertanahan, dengan tujuan:

- a. Apakah sertikat tersebut itu asli;
- b. Apakah sertifikat tersebut sedang dijaminkan ke pihak lain atau tidak. PPAT akan menolak membuat AJB jika tanah tersebut dalam sengketa atau sedang dalam dijaminkan;
- c. Apakah sertifikat tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak;
- d. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) jika harga jual tanah diatas 60 juta di bank atau kantor pos. Pembeli

membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

- e. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut dia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luar maksimum;
- f. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa;
- g. PPAT menolak perbuatan AJB apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

3) Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) harus melalui:

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
- b. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi;
- c. PPAT membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta;
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta tanah;
- e. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama);
- f. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

4) Setelah pembuatan akta jual beli

- a. PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat;
- b. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut;

Berkas yang diserahkan adalah:

1. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli;
2. AJB PPAT;
3. Sertifikat hak atas tanah;
4. KTP pembeli dan penjual;
5. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh);
6. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

5) Proses di Kantor Pertanahan

1. Setelah berkas disampaikan di kantor pertanahan, kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT. Selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli;
2. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
3. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan

dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;

4. Dalam waktu 14 hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli dikantor Pertanahan²¹

UUPA menganut sistem *registration of title* (pendaftaran hak). Dalam hal jual beli hak milik atas tanah yang didasarkan pada hukum adat, dimana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT. Oleh karena itu, akta dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa²²

²¹ <http://www.primaironline.com>, diakses pada tanggal 22 Mei 2024

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal, 85