

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK
MEMBELI KEMBALI**

(Studi PUTUSAN NOMOR : 38/PDT.G/2019/PN.Bdw)

SKRIPSI

OLEH

DIANDRA ALIFA RISHA

NPM : 188400019

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2022

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK
MEMBELI KEMBALI**

(Studi PUTUSAN NOMOR : 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

SKRIPSI

OLEH

DIANDRA ALIFA RISHA

NPM : 188400019

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 20/9/22

Access From (repository.uma.ac.id)20/9/22

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI
(STUDI PUTUSAN NOMOR 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

Nama Mahasiswa : DIANDRA ALIFA RISHA
Npm : 18.840.0019

DIPERIKSA

DOSEN PEMBIMBING 1 **DOSEN PEMBIMBING 2**

DR. RAEHE RIL, S.H., M.H. **ARIE KARTIKA, S.H., M.H.**

Acc dipertanggung jawabkan
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DR. M. CUKRANAMALINGGI, S.H., M.H.
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
2022

Tanggal Lulus : 04 Agustus 2022

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DIANDRA ALIFA RISHA
Npm : 18.840.00019
Judul Skripsi : Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak
Membeli Kembali (Studi Putusan No.38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

Dengan ini menyatakan:

1. Bahwa skripsi yang saya tulis ini benar tidak merupakan jiplakan dari skripsi atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari skripsi yang saya buat adalah jiplakan maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenarnya-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Medan, 21 Agustus 2022



DIANDRA ALIFA RISHA

NPM: 18.840.00019

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik di Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DIANDRA ALIFA RISHA

NPM : 18.840.0019

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang : Hukum Keperdataan

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas skripsi saya yang berjudul :

AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (Studi Putusan Nomor : 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Medan, 13 September 2022

Yang membuat pernyataan



DIANDRA ALIFA RISHA

188400019

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI

(Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

DIANDRA ALIFA RISHA

NPM :18.840.00019

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual timbul dari suatu janji dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal disertai penggantian berupa biaya yang dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian, serta biaya untuk melakukan pembetulan (Pasal 1519 KUHPerd), tanah merupakan objek penelitian berupa benda tidak bergerak. Permasalahan yang akan dibahas berdasarkan latar belakang tersebut adalah bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali dan bagaimana pertimbangan hakim terkait jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang disebabkan oleh perjanjian tersebut (studi putusan nomor: 38/Pdt.G/2019/Pn.Bdw).

Metode Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, artinya penelitian dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berisi konsep teoritis yang berkaitan dengan masalah yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi ini. Pendekatan masalah berupa pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, hukum sekunder, dan hukum tersier.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali adalah penjual mempunyai hak membeli kembali barang yang dijualnya karena adanya suatu perjanjian dengan mengembalikan uang kepada pembeli sebagai uang pengganti sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dan mengakibatkan batal demi hukum, adapun jangka waktu sebuah perjanjian tidak boleh lebih lama dari lima tahun Pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) Sedangkan pertimbangan hakim terkait jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang disebabkan oleh perjanjian tersebut (studi putusan nomor: 38/Pdt.G/2019/Pn.Bdw) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Saran penulis agar jika hendak melakukan perjanjian jual beli maka penjual dan pembeli harus memenuhi syarat perjanjian jual beli (Pasal 1320 KUHPerd), sedangkan terhadap putusan nomor: 38/Pdt.G/2019/Pn.Bdw sudah selayaknya hakim menerapkan peraturan perundang-undangan secara tegas dan jelas.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli, Hak Membeli Kembali

ABSTRACT

LEGAL CONSEQUENCES OF A LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENT WITH REPURCHASE RIGHTS

(Verdict Studies Number : 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw)

DIANDRA ALIFA RISHA

NPM : 18.840.00019

The sale and purchase agreement with the right to repurchase is the power to buy back goods that have been sold arising from an agreement in which the seller is given the right to take back the goods he sells, by returning the original purchase price accompanied by compensation in the form of costs incurred to carry out the purchase, as well as costs for carrying out the purchase make corrections (Article 1519 KUHPerd), land is object of research in the form of immovable objects. The problems that will be discussed based on this background are how the legal consequences of buying and selling land with the right to buy back are and how to analyze the decision number 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw or the judge's consideration regarding the sale and purchase of land with the right to buy back caused by the agreement (Verdict Studies Number : 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw).

The research method used in this paper is normative juridical, meaning that the research is carried out by examining various formal legal rules such as laws, regulations and literatures that contain theoretical concepts related to the problems that are subject of this thesis. The problem approach is in the form of a statute approach, a conceptual approach, the sources of legal materials used are primary legal materials, secondary law, and tertiary law.

The results show that the legal consequences of buying and selling land with the right to buy back are the seller has the right buy back the goods he sells because of an agreement to return the money to the buyer as a replacement money as a referred to (Article 1532 KUHPerd) and result in null and void, as for the term of an agreement, it cannot be longer than five years (Article 1520 KUHPerd) meanwhile the judge's considerations regarding the sale and purchase of land with the right to buy back caused by the agreement (Verdict Studies Number : 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw) has complied with the provisions of the applicable laws and regulations.

The author's suggestion is that if you want to make a sale and purchase agreement, the seller and buyer must meet the requirements of the sale and purchase agreement (Article 1320 KUHPerd), while for the decision number: 38/Pdt.G/2019/PN.Bdw, it is proper for the judge to apply the laws and regulations firmly and clearly.

Keywords : Agreement, Buy, Repurchase Rights and Sell.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT atas berkah, rahmat, serta taufik dan hidayah-Nya, penyusunan skripsi yang berjudul skripsi **“AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (studi putusan Nomor : 38/Pdt.G/2019/PN Bdw).”** dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun atas bantuan, bimbingan, kerja sama yang diberikan oleh beberapa pihak dan atas berkah ALLAH SWT sehingga kendala-kendala yang penulis lalui dapat di atasi. Atas dukungan dan kerjasama tersebut penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan kepada Ibu Rafiqi SH.,MM.,M.Kn selaku Pembimbing I dan Ibu Arie Kartika SH.,M.Hum selaku Pembimbing II yang dengan sabar, tulus, dan ikhlasnya meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk memberikan bimbingan, motivasi, arahan, serta saran-saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Tidak lupa pula saya ucapkan terima kasih untuk kedua orang tua penulis. Untuk Ayahanda Buchari, SE dan Ibunda Tri Santi Pramu Yustitia yang telah menjadi orang tua, yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta doa yang tentu takkan bisa penulis balas.

Selanjutnya ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc, selaku rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH., M.H selaku Dekan di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH., M.H selaku Kepala Program Studi Hukum Perdata.
4. Ibu Sri Hidayani, SH., M.Hum selaku ketua penguji dalam sidang skripsi.
5. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH., M.Hum selaku sekretaris pembimbing.
6. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ilmu Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan, ilmu, serta pendidikan pada peneliti hingga dapat menunjang dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Teman- teman Indah Melinda, Tengku Latifah Hanum, Putry Amalia Br. Lubis, dan Rivaldo Siburian yang telah menemani di setiap harinya dalam pengerjaan penulisan skripsi ini.
8. Terima kasih kepada Atika Mawaddah Azhar, SH , Emelie Benigen, SH, Anastasya Tua Imelda selaku kakak senior saya yang telah membantu dalam penulisan skripsi.
9. Terima kasih kepada Dea Fathia Adhistry, Amd., SE, Kania Adela Dwinintya, dan Muhammad Nabil Akhtar selaku kakak dan adik saya.
10. Teman- teman seperjuangan Universitas Medan Area terkhusus stambuk '18 yang telah memberikan dukungan dan semangat yang namanya tidak dapat disebutkan satu persatu.

11. Serta semua staff administrasi Universitas Medan Area yang selalu membantu dalam memberikan fasilitas kepada penulis.
12. Ibu Nurmiati, SH., M.H, selaku Hakim Pengadilan Negeri Medan dan seluruh pegawai yang telah memberikan waktu dan kesempatan sehingga saya dapat melaksanakan riset dan wawancara di Pengadilan Negeri Medan.
13. Untuk keluarga besar penulis yang telah mendukung dan mendoakan selama ini.
14. Seluruh pihak yang telah membantu yang namanya tidak dapat di sebutkan satu persatu dalam skripsi ini.

Rasa hormat dan terimakasih bagi seluruh pihak atas segala dukungan dan doa yang diberikan kepada penulis semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan.

Penulis mohon maaf terhadap semua kesalahan yang pernah dilakukan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

Medan, 29 Maret 2022

DIANDRA ALIFA RISHA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	4
ABSTRACT	6
KATA PENGANTAR.....	8
DAFTAR ISI.....	i
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang	1
B. Rumusan masalah	10
C. Tujuan penelitian	10
D. Manfaat penelitian	10
E. Hipotesis	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan umum pustaka	13
1. Pengertian perjanjian	13
2. Dasar hukum dan syarat sah perjanjian	19
3. Asas-asas hukum perjanjian.....	24
4. Jenis perjanjian	27
B. Tinjauan umum tentang jual beli	28
1. Pengertian jual beli tanah.....	28
2. Syarat-syarat perjanjian jual beli tanah.....	32
3. Prosedur jual beli tanah.....	34
C. Tinjauan umum tentang hak atas tanah	35
1. Pengertian Tanah	35
2. Hak atas tanah.....	37
3. Hak penguasaan atas tanah	41
4. Jenis-jenis hak atas tanah	44
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	48
A. Waktu dan Tempat Penelitian	48

1. Waktu penelitian	48
2. Tempat Penelitian	48
B. Metodologi Penelitian	49
1. Jenis Penelitian	49
2. Sifat penelitian	50
3. Teknik pengumpulan data.....	50
4. Analisis data.....	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	52
A. Hasil Penelitian.....	52
1. Objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali	52
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali.....	53
a. Kewajiban penjual dalam sebuah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut.....	54
b. Hak penjual dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ..	56
c. Kewajiban jual beli dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali.....	56
d. Berakhirnya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali	57
B. Hasil Pembahasan.....	58
1. Akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali.....	58
2. Analisis No.38/Pdt.G/2019/PN-Bdw.....	65
BAB V PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA.....	86

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang telah termuat dalam buku ke-III KUHPerd tentang perikatan jual beli membawa dua aspek yang penting dalam hukum perdata salah satunya, pertama adalah kegiatan menjual yang secara sederhana menunjukkan pada suatu proses atau kegiatan yang bertujuan untuk mengurangi jumlah harta kekayaan seseorang dan pada satu sisi yang merupakan suatu bentuk kewajiban, prestasi atau pun utang yang harus dipenuhi/dituntaskan. Kedua, pada sisi timbal balik kegiatan membeli tersebut telah melahirkan suatu bentuk tagihan atau hak yang merupakan kebendaan tidak berwujud yang bergerak.¹ Namun kedua hal ini merupakan adanya secara timbal balik pada “saat yang bersamaan” dan pada kedua belah pihak membuat suatu perjanjian tersebut, jadi dalam jual beli telah terjadi dua sisi hukum perdata yaitu :

- a. Hukum kebendaan, dan
- b. Hukum perikatan yang secara bersama-sama.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa :

“jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

¹ *Buku Ke-3 BW Tentang Perikatan*

Pada rumusan tersebut bahwa jual beli adalah sebuah bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual, jual beli dengan hak membeli kembali merupakan salah satu cara dan perkembangan transaksi yang terjadi di masyarakat berupa suatu bentuk perjanjian yakni seperti penjual (pemilik semula) yang dapat mempunyai atau diberikan hak dengan suatu perjanjian untuk membeli kembali barang tersebut yang telah dijual tersebut (Pasal 1519 KUHPerd). Maka jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menyebutkan bahwa :

“kekuasaan untuk membeli barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532”. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali.²

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tersebut diatur dalam Pasal 1519 KUHPerd merupakan tidak diperbolehkan, karena mempunyai beberapa hal yang salah satunya yaitu :

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan sebuah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) yang mempunyai arti perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan sebenarnya adalah perjanjian hutang piutang atau pemberian pinjaman dengan mempunyai jaminan.

² Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2004, hal.29.

2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat karena di dalam hukum adat tidak dikenal dengan jual beli dengan hak membeli kembali.

Dalam hukum adat dikenal dengan “terang dan tunai (tidak diakui)” seperti yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerd yang menyatakan dalam perjanjian jual beli ini harga barang dibayar secara tunai, seketika itu dari sekaligus dan KUHPerd hanya mengena jual beli secara tunai tidak mengenal jual beli dengan cicilan (secara angsuran) tetapi melainkan secara hukum praktik “dianggap tidak sah dan batal demi hukum/akta otentik praduga tak bersalah”. Para pihak dalam membuat suatu perjanjian harus dapat mengikuti beberapa syarat dalam sebuah perjanjian, dimana syarat dalam perjanjian mencakup beberapa point penting yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.³

Suatu perjanjian, menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) perjanjian jual beli adalah sebuah perjanjian konsensualisme yang artinya perjanjian jual beli sudah dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat oleh para pihak, dalam perjanjian jual beli dapat dikatakan bahwa kesepakatan pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan dan telah disebutkan pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa unsur

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) Pasal 1320, hal.364.

esensial dari perjanjian jual beli adalah “harga dan barang”. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) buku ke III menganut sistem terbuka dimana dapat dipastikan dari asas kebebasan berkontrak maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sah bila memenuhi syarat sah perjanjian. jika terjadi jangka waktu dalam sebuah perjanjian jual beli maka hak yang diperjanjikan tersebut tidak bisa lebih lama dari lima tahun, tetapi apabila sesuatu yang telah dijanjikan untuk waktu yang lebih lama dari pada lima tahun tadi maka yang akan tetap berlaku ialah tetap lima tahun dengan batas waktu yang sudah mutlak sehingga siapapun termasuk hakim tidak dapat memperpanjang jangka waktu tersebut.

Hak membeli kembali merupakan suatu hak yang diberikan oleh Undang-Undang berdasarkan pada sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah terlibat, dan dalam ketentuan Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) telah dikatakan/disebutkan bahwa :⁴ perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah dan bangunan, dimana hak tersebut memberikan kekuasaan kepada pihak penjual untuk membeli kembali tanah dan bangunan yang telah dijualnya.

Terkait di dalam Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan pada waktu pembelian dan penyerahannya begitu pula dengan biaya yang kita perlukan untuk pembetulan-pembetulan serta biaya lain yang menyebabkan barang yang tadi dijual bertambah harganya, dengan sejumlah

⁴ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Bel Ed.1 Cet.1*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2020, hal.229.

tambahan tersebut oleh si pembeli tetapi mereka wajib menepati seluruh persetujuan-persetujuan jual beli yang ditetapkan dengan itikad baik yang telah dibuat oleh si pembeli.

Tanah di kehidupan masyarakat dapat mengakibatkan tanah yang berfungsi untuk kehidupan manusia tersebut baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama untuk dapat pemanfaatan dilakukan secara maksimal dan oleh karena itu masyarakat diadakan pengaturan yang sedemikian rupa dengan tetap memperhatikan kepentingan bersama dari kepentingan pribadi⁵, dilakukan secara maksimal oleh masyarakat dan diadakan pengaturan-pengaturan yang sedemikian rupa agar tetap memperhatikan kepentingan bersama dibandingkan kepentingan pribadi karena itu tanah dapat kita nilai sebagai suatu bentuk harta yang bersifat permanent dan dapat dicadangkan pada masa yang akan datang, adapun tanah dapat diartikan sebagai tempat pemukiman dari sebagian masyarakat manusia disamping sumber kehidupan mereka yang sedang mencari nafkah dari hasil usaha pertanian dan perkebunan dan pada akhirnya tanah dijadikan sebagai tempat kediaman terakhir bagi seseorang yang telah meninggal dunia.

Asas kebebasan berkontrak mengartikan bahwa para pihak telah berwenang untuk mengadakan suatu hubungan dengan syarat-syarat yang sesuai dengan kehendak dan para pihak yang telah bersepakat dengan segala akibat dan ketentuan yang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, asas ini sebenarnya mengikat para pihak telah membuat sebuah bentuk perjanjian dan perjanjian itu bisa berbentuk apa saja.

Praktek sehari-harinya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sering kita lihat pada benda tidak bergerak seperti berupa tanah atau pun rumah, tetapi menurut

⁵ AA Sagung Poetri Paraniti. Wayan Wirawa, *Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*, jurnal Vol.2 Nomor 2, Agustus 2019- Januari 2020. hal.2.

kenyataannya jual beli dengan hak membeli kembali ini merupakan sebuah jual beli semu, maksud dari jual beli semu itu karena hal yang terjadi ialah hutang piutang dimana seseorang yang telah membutuhkan uang pergi mencari kreditur dan kemudian antara dia dan kreditur tersebut telah dibuat suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali akan tetapi tanah atau pun rumah yang dijual tersebut tetap akan dikuasai oleh penjual (debitur) sehingga bagi hukum yang terjadi bukan jual beli melainkan sebuah persetujuan hutang dengan bangunan yang bersifat seolah-olah hubungan gadai yang bertujuan untuk memperkuat kedudukan kreditur terhadap debitur sekaligus untuk memperkuat posisi kreditur terhadap pihak ketiga sebab dengan adanya akta jual beli sekalipun dengan syarat membeli kembali kreditur sudah dapat terjamin untuk kepentingannya atas pemenuhan hutang atau yang berarti suatu saat nanti barang atau pun bangunan dipindahkan lagi yang telah dibebani dengan hak-hak ketiga oleh debitur, maka kreditur dapat melakukan perlawanan atau verzet atas dasar hak milik yang telah dilandasi dengan jual beli.

Syarat pembuktian yang merupakan suatu upaya berupa sebuah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan atau pun rumah selalu terjadi dengan suatu akta yang autentik sehingga bagi debitur yang dalam keadaan terdesak atau mendesak akan sulit dibuktikan pada akta tersebut atau tidak sah dan sering kali penjual atau debitur tidak dapat berhasil untuk membuktikan bahwa yang sebenarnya telah terjadi ialah hutang piutang yang dapat dikatakan bahwa dalam sebuah perjanjian hutang piutang tersebut biasanya selalu akan mendapatkan keadaan yang tidak seimbang sehingga salah satu pihaknya tidak bebas dalam menentukan kehendaknya dan dapat juga ditafsirkan sebagai suatu penyalahgunaan keadaan kesempatan atau penyalahgunaan

kekuasaan yang ekonomis.⁶

Keadaan yang dapat merupakan sebagai indikasi terjadinya penyalahgunaan keadaan/kesempatan atau penyalahgunaan kekuasaan secara ekonomis yang dapat mengakibatkan suatu keadaan yang tidak seimbang sehingga salah satu dari pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan suatu kehendaknya didalam perjanjian tersebut telah terjadi karena adanya secara sepihak yang dapat mengakibatkan antara lain :

1. Salah satu pihak dikarenakan adanya sesuatu hal lain yang berada dalam keadaan terdesak.
2. Salah satu pihak yang bersangkutan sama sekali atau sangat tidak berpengalaman dalam hal ini.
3. Syarat-syarat perjanjian yang tidak masuk akal atau tidak layak.
4. Nilai dari suatu hasil perjanjian sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan sebuah prestasi dari pihak lain.
5. Barang yang telah dijaminakan merupakan satu-satunya harta pemilik yang masih menjadi sumber kehidupan atau satu-satunya tempat untuk berteduh.

⁶ Ibid

Pada perjanjian jual beli terdapat Pasal yang mengatur tentang jual beli tersebut dimana di dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa pada dasarnya jual beli merupakan suatu kesepakatan dimana pihak yang satu telah mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Dalam Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa penjual yang menggunakan perjanjian membeli tidak saja wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian semula melainkan juga mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan waktu menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya begitu pula dengan iaya yang kita perlu untuk pembedulan-pembedulan dan biaya yang disebabkan barang yang dijual bertambah harganya.

Namun berdasarkan hukum perjanjian di Pasal 1233 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerd) merupakan tiap-tiap sebuah perikatan lahir karena persetujuan atau pun karena Undang-Undang yang di dalamnya terdapat buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) atau yang sering kita denger dengan buku perikatan.⁷

Jadi di dalam sebuah perjanjian jual beli tanah tersebut jika misalnya si penjual tanah ingin menjual tanahnya untuk dibeli oleh si pembeli maka secara tidak langsung si pembeli sudah membeli tanah si penjual dengan melakukan proses pembayaran setengah harga atau dengan mencicil dahulu kepada si penjual tetapi secara tidak langsung tanah tersebut masih belum bisa balik nama sepenuhnya oleh hak si pembeli dikarenakan masih melakukan setengah pembayaran dan otomatis itu masih nama pemilik si penjual. Jika

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1233, hal. 347.

penjual tersebut mempunyai keperluan yang mendesak atau tidak mempunyai uang maka penjual dapat memakai uang si pembeli yang tadi buat pembayaran tanah miliknya.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penulis hendak meneliti lebih jauh mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali karena kesalahan berat dalam skripsi yang diberi judul **“AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI (Studi Putusan Nomor : 38/Pdt.G/PN.Bdw)**



B. Rumusan masalah

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka dalam penelitian ini memiliki penyusunan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap jual beli tanah dengan hak membeli kembali (Studi Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2019/Pn. Bdw)

C. Tujuan penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami pengaturan hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali.
2. Untuk mengetahui analisis putusan hukum atau pertimbangan hakim terkait masalah jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang disebabkan (studi putusan nomor : 38/Pdt.G/2019/PN Bdw).

D. Manfaat penelitian

Manfaat penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai akibat hukum terhadap jual beli tanah dengan hak membeli kembali.

2. Manfaat praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi peneliti dan semua pihak terutama masyarakat, dan pelaku usaha agar lebih berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian jual beli.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan masyarakat dalam sebuah perjanjian jual beli.

E. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai.

1. Seperti yang telah dijelaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) pada dasarnya jual beli adalah suatu kesepakatan dimana pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Sedangkan menurut Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) memberikan pengertian hak membeli kembali yaitu sebagai kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan karena suatu perjanjian yang tetap memberikan hak kepada penjual untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan uang pembelian asal yang disertai penggantian dalam pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd).
2. Adapun jangka waktu pelaksanaan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali pada Pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) adalah maksimal 5 tahun, jangka waktu yang telah ditetapkan telah didefenisikan secara mutlak dan seorang hakim

pun tidak boleh memperpanjang jangka waktu tersebut. Jika penjual lalai mengajukan pembelian kembali atas objek perjanjian dalam waktu yang telah ditentukan maka pembeli tetap menjadi pemilik barang yang telah dibelinya.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum pustaka

1. Pengertian perjanjian

Jika membahas suatu hal tentang sebuah perjanjian maka yang pertama harus mengetahui pengertian dari perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang telah berjanji kepada orang lain atau kedua orang tersebut telah bersepakat atau berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁸ Hukum perdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata baik dalam bentuk ucapan maupun tindakan secara fisik dan tidak dalam bentuk pikiran yang semata-mata sehingga bisa disebut sebagai suatu perjanjian :

- a. Karena adanya suatu perbuatan.
- b. sekurang-kurangnya dua orang atau lebih.
- c. Perbuatan tersebut melahirkan sebuah perikatan diantara pihak-pihak yang telah berjanji.

Dengan adanya pengertian perjanjian diatas dapat disimpulkan bahwa kedudukan antar pihak yang mengadakan sebuah perjanjian adalah sama dan seimbang, pengertian perjanjian diatas dapat dilihat secara mendalam dan mempunyai arti yang sangat luas di muka umum yang sifatnya tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian itu dibuat.

⁸ R.Subekti, *Hukum Perjanjian Jual beli*, cetakan XIII, Jakarta,1990, hal.1.

Dari peristiwa terjadinya suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan sebagai perikatan/perjanjian, dimana dengan adanya perikatan antara 2 (dua) orang yang saling terkait atau berjanji dalam sebuah bentuk perjanjian maupun kesanggupan yang ditulis untuk diucapkan.⁹ Didalam pengertian Undang-Undang tentang jual beli secara defenitif /sudah pasti (bukan untuk sementara) telah disebutkan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) bahwa yang dimaksud dengan jual beli ialah suatu kesepakatan atau perjanjian dimana pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dengan mana pihak yang lain dengan membayar harga yang telah dijanjikan.

Tanah dapat diartikan sebagai sebuah permukiman bumi atau lapisan bumi yang diatas, penjelasan mengenai hak membeli kembali yang terdapat didalam Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang dapat dikatakan bahwa “kekuasaan untuk membeli barang yang telah dijual dan diterbitkan dari suatu perjanjian dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang telah dijual dengan mengembalikan harga pembelian awal dengan disertai penggantian atau yang disebut di dalam Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd)”.

Hak membeli kembali disini dapat diartikan bahwa si penjual yang telah menjual barangnya kepada si pembeli berhak untuk membeli kembali barangnya tersebut dari si pembeli yang telah diadakan dengan adanya suatu perjanjian tadi.

Istilah hukum perjanjian berasal dari bahasa belanda yang dikenal dengan istilah *verbinten* dan *overeenkomst*. Istilah itu telah diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUHPerd) dan dikenal di indonesia dengan istilah *verbinten*

⁹ Ibid.

(perikatan) dan *overeenkomst* (perjanjian/kontrak) sama seperti istilah dalam bahasa belanda tadi, yang mempunyai arti yang luas sehingga dapat menimbulkan perbedaan dan beragam pendapat dari sebuah ahli sarjana hukum.

Istilah perikatan dan perjanjian menurut pendapat sarjana, yaitu :

1. Menurut Abdul Kadir Muhammad berpendapat bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena suatu perbuatan peristiwa atau keadaan. Beliau telah menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam suatu bidang hukum harta kekayaan, bidang hukum keluarga, bidang hukum pribadi dan beberapa perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum lainnya yang disebut dengan perikatan dalam arti luas.¹⁰
2. Menurut R.Subekti memberikan berpendapat perikatan adalah sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain ini berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang telah berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹
3. Menurut R.M. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa perjanjian adalah hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹²

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 2002, hal.6.

¹¹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, Jakarta, 1985, hal.1.

¹² RM. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 1988, hal.97.

Beberapa penjelasan tentang sebuah perjanjian diatas sehingga kita dapat menyimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian harus terdapat dua pihak yang saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Adapun yang dimaksud dengan perikatan di dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang yang berdasarkan pihak yang satu berhak untuk menuntut suatu hal dari pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi segala tuntutan tersebut.

Pihak yang berhak untuk menuntut segala sesuatu yang disebut sebagai “kreditur atau bisa disebut si piutang” sedangkan pihak yang wajib untuk memenuhi tuntutan disebut “debitur atau si berutang” dan sesuatu barang yang dapat dituntut dinamakan dengan “prestasi” sebagaimana yang telah dibentuk oleh Undang-Undang dapat berupa:

- a. Menyerahkan suatu barang.
- b. Melakukan suatu perbuatan.
- c. Tidak melakukan suatu perbuatan

Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menjelaskan sebuah perjanjian yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada dasarnya ada terbentuk sebuah rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerd) namun mengandung banyak kelemahan-kelemahan didalamnya, adapun kelemahan yang dimaksud yaitu :¹³

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992, hal.78.

a. Hanya menyangkut perjanjian yang sepihak

Dapat diketahui adanya rumusan perjanjian “satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”, kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang bersifat menyatukan antara kedua belah pihak, sedangkan perjanjian itu sendiri adalah kesepakatan kedua belah pihak sehingga menghasilkan sebuah rumusan yang saling mengikat jadi lebih jelas ada konsensus kesepakatan antara kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian.

b. Perbuatan mencakup juga tanpa adanya konsensus atau kesepakatan

Adapun didalam pengertian terdapat sebuah perbuatan termasuk juga sebuah tindakan yaitu :

1. Melaksanakan tugas tanpa adanya kuasa
2. Perbuatan melawan hukum, dari kedua hal tersebut merupakan suatu tindakan/perbuatan yang tidak mengandung adanya sebuah konsensus (kesepakatan) dan merupakan perbuatan yang ada di dalam rumusan tersebut adalah melawan hukum.
3. Pengertian perjanjian dalam arti terlalu luas.

Perjanjian dalam arti luas merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, perjanjian di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih yang bisa kita sebut adalah antara suatu debitur dan kreditur yang dimana suatu hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan harta kekayaan yang selebihnya tidak dimaksud didalam sebuah perjanjian kebendaan saja tetapi melainkan bukan sebuah perjanjian personal.

4. Tanpa menyebut suatu tujuan

Di dalam perumusan Pasal tidak boleh disebutkan apa tujuan untuk mengadakan sebuah perjanjian sehingga pihak yang mengikatkan dirinya tidak jelas maksud dan tujuannya untuk apa. Menurut R.Setiawan suatu rumusan yang terdapat di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) perjanjian dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut suatu persetujuan atau perbuatan maka didalamnya telah tercakup pula sebuah perwakilan sukarela yang disebut sebagai (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Adapun pengusulan untuk diadakannya sebuah perbaikan mengenai perjanjian yaitu :¹⁴

- a. Perbuatan tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum atau perbuatan subjek hukum yang ditujukan sebagai akibat hukum yang dengan sengaja dikehendaki oleh subjek hukum tersebut.
- b. Adanya menambah perkataan atau “lebih sering mengikatkan dirinya” terdapat di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd).

Dengan adanya dasar dan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu sehingga dapat didefinisikan arti dari sebuah perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal, misal perjanjian jual beli.

Adapun beberapa unsur yang terkandung di dalam suatu perjanjian :

- a. *Essentialia* : unsur ini sangat mutlak dan harus ada di sebuah perjanjian agar suatu syarat sahnya sebuah perjanjian.

¹⁴ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hal.49.

- b. *Naturalia* : suatu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam sebuah perjanjian atau secara diam-diam dengan sendirinya yang dianggap ada dalam perjanjian karena unsur ini merupakan suatu pembawaan atau telah melekat pada perjanjian tersebut.
- c. *Accidentalia* : suatu unsur yang dimuat atau yang disebut dengan secara tegas dalam dalam sebuah perjanjian.

2. Dasar hukum dan syarat sah perjanjian

Suatu perjanjian akan mengikat kedua belah pihak yang telah membuat sebuah perjanjian secara sah yang sesuai dengan adanya syarat-syarat perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) mengatur tentang syarat-syarat sah perjanjian dan di dalam Pasal tersebut memiliki 4 (empat) syarat yaitu :¹⁵

1. Kesepakatan mereka yang telah mengikatkan dirinya

Kesepakatan dalam sebuah perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua pihak atau lebih didalam suatu perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan, kapan harus dilaksanakan dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum para pihak sampai kepada sebuah kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut yang akan menyampaikan terlebih dahulu adanya suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam bentuk persyaratan yang mungkin akan diperkenankan sesuai hukum untuk disepakati oleh para pihak pernyataan yang akan disampaikan tersebut dikenal dengan yang namanya sebuah penawaran, jadi penawaran ini berisikan sebuah kehendak dari salah satu pihak yang

¹⁵ Salim, Hukum Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak, Jakarta, 2009, hal.33.

terdapat di dalamnya adalah sebuah perjanjian yang akan disampaikan kepada lawan pihaknya untuk memperoleh suatu hasil persetujuan dari lawan pihaknya. Adapun syarat sahnya sebuah kontrak adalah kesepakatan para pihak dimana kesepakatan ini telah diatur di dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menjelaskan bahwa kesepakatan adalah persesuaian pernyataan sebuah kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang sesuai dengan sebuah pernyataannya karena kehendak tersebut tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain.

Ada 5 (lima) cara persesuaian pernyataan kehendak yaitu :

- a. Memakai bahasa yang sempurna secara tertulis.
- b. Memakai bahasa yang sempurna secara lisan.
- c. Memakai bahasa yang kurang sempurna asal dapat diterima oleh para pihak lawan, dikarenakan dalam sebuah kenyataan sering kali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang kurang sempurna tetapi dapat dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Memakai bahasa isyarat agar dimengerti dan dapat diterima oleh pihak lawan.
- e. Diam atau membisu tetapi asal dapat dipahami dan diterima pihak lawannya.¹⁶

Cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak adalah dengan bahasa yang sempurna baik secara lisan maupun secara tertulis, tujuan membuat perjanjian secara tertulis adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak sebagai alat bukti yang sempurna jika timbul sengketa di kemudian hari. Pihak lawan dari pihak yang melakukan sebuah penawaran harus menentukan apakah dia dapat menerima penawaran yang disampaikan, jika dia menerima tercapailah sebuah kesepakatan sedangkan jika dia

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, 1987, hal.7.

tidak menyetujui maka dia dapat mengajukan sebuah penawaran balik yang berisi ketentuan-ketentuan yang dapat memenuhi atau yang dapat sesuai dengan kehendaknya sehingga dapat diterima atau dilaksanakan olehnya. Jika kesepakatan diantara kedua belah pihak belum tercapai maka akan ada tawar menawar diantara kedua belah pihak sampai terjadi kata sepakat.

Dalam sebuah perjanjian konsensuil diatas bahwa secara prinsip telah diterima sebuah kesepakatan yaitu pada saat penerimaan dari sebuah penawaran terakhir yang telah disampaikan, maka hal tersebut sangat mudah dapat kita temukan jika para pihak yang melakukan penawaran dan permintaan bertemu secara fisik sehingga masing-masing dari pihak dapat mengetahui secara pasti kapan terjadinya penawaran yang telah disampaikan olehnya yang dapat diterima dan disetujui oleh lawan pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Di dalam 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) telah menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan- perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) telah mengatur mengenai bahwa semua orang berwenang untuk membuat sebuah kontrak atau subjek hukum kecuali mereka yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan, contoh seperti dungu, gila atau mata gelap dan orang dewasa juga dapat ditempatkan dibawah pengampuan karena keborosan diatur didalam Pasal 433 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerd).
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

d. Orang yang dilarang oleh Undang-Undang untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

konsekuensi yuridis dari para pihak dalam sebuah perjanjian yang ternyata tidak cakap dalam berbuat yaitu :

1. Jika sebuah perjanjian dilakukan oleh seorang anak yang belum dewasa maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas permintaan dari anak yang belum dewasa yang hanya karena semata-mata alasan belum dewasanya.
2. Jika sebuah perjanjian telah dilakukan oleh orang yang sedang berada dibawah pengampuan maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas suatu permintaan dari orang yang dibawah pengampuan hanya semata-mata karena suatu keberadaan dibawah pengampuan tersebut.
3. Terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat baik itu wanita yang sudah mempunyai suami dikarenakan bisa dapat batal demi hukum akibat sekedar dari sebuah perjanjian tersebut yang melampaui kekuasaan mereka.
4. Adapun terhadap suatu perjanjian yang telah dibuat oleh orang yang dilarang oleh Undang-Undang yang melakukan suatu perbuatan hukum tertentu maka mereka dapat menuntut sebuah pembatalan perjanjian yang telah dilakukan kecuali dengan adanya yang telah ditentukan lain oleh Undang-Undang tersebut.

Apabila dari suatu perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang tidak cakap untuk berbuat tersebut maka dari itu kemudian dapat bisa menjadi batal demi hukum jadi para pihak harus lebih menempatkan seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada atau bisa jadi disetiap prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan atau dinilai secara wajarnya.

3. Adanya suatu pokok persoalan

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebuah perjanjian yang harus diketahui mengenai hal tertentu yang merupakan sebuah pokok dari perjanjian yang merupakan prestasi didalam suatu perjanjian seperti objek dari perjanjian didalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa “objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang- kurangnya dapat ditentukan jenisnya”, sehingga dalam suatu objek perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat kita tentukan jenisnya dengan jelas atau maksudnya apabila suatu perjanjian itu terdapat sebuah objek perjanjian yang mengenai suatu barang tertentu maka setidaknya harus disebutkan nama barangnya atau jenis dari barang tersebut.¹⁷

4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Syarat keempat ini merupakan sebuah mekanisme netralisasi atau sarana untuk menetralkan suatu prinsip hukum perjanjian yang lain atau sebagai prinsip dari kebebasan berkontrak dimana didalam prinsip yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) ada dijelaskan di Pasal 1338 ayat (1) yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan adanya suatu kekhawatiran terhadap kebebasan berkontrak ini akan menimbulkan suatu perjanjian-perjanjian yang dibuat secara ceroboh karena itu diperlukan suatu mekanisme agar kebebasan berkontrak tersebut tidak dapat disalahgunakan sehingga jika suatu saat akan diperlukan adanya sebuah penerapan yang berprinsip moral dalam suatu perjanjian, maka muncul syarat suatu sebab yang tidak terlarang sebagai salah satu dari syarat sahnya sebuah perjanjian.

¹⁷ H.Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Surabaya, hal.30.

Berdasarkan Pasal 1320 jo (*juncto*) dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) apabila syarat tersebut tidak terpenuhi di dalam suatu perjanjian dan bersangkutan tidak memiliki kekuatan hukum atau dengan kata lain suatu perjanjian tentang adanya suatu sebab yang tidak terlarang akan menjadi bentuk sebuah perjanjian yang akan mengakibatkan batal demi hukum.¹⁸ Sebuah perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) dan perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga perikatan antara para pihak dalam sebuah perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

3. Asas-asas hukum perjanjian

Asas kebebasan berkontrak telah dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Adapun suatu asas didalam hukum perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dapat dikenal menurut ilmu hukum perdata yaitu :

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas ini merupakan suatu asas yang dapat memberikan kebebasan para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
4. Menentukan bentuk dari sebuah perjanjiannya apakah berbentuk tulis atau lisan.

Maka asas tersebut dapat dikatakan bahwa setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum,

¹⁸ J.Satrio, Hukum Perjanjian, PT.Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal.306.

kesusilaan, serta ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme tersebut dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dalam Pasal tersebut telah ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya sebuah perjanjian adalah dengan adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak, maka asas ini merupakan asas yang telah menyatakan bahwa sebuah perjanjian pada umumnya tidak akan diadakan secara formal tetapi melainkan cukup dengan adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Oleh karena itu sebuah perjanjian yang telah mengikat kata sepakat dan diucapkan sehingga tidak dipelukan lagi formalitas tertentu kecuali dalam hal Undang-Undang yang memberikan syarat sebagai formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian yang mensyaratkan harus tertulis.

c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang dan mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap suatu substansi kontrak yang telah dibuat oleh para pihak, adapun asas *pacta sunt servanda* ini dapat disimpulkan didalam Pasal 1338 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim tersebut dapat meminta pihak yang lain agar membayar ganti rugi dan adapun putusan dari

pengadilan itu merupakan sebuah jaminan bahwa hak dan kewajiban oleh para pihak dalam perjanjian yang memiliki kepastian hukum sehingga secara pasti dapat memiliki perlindungan hukum tersebut.

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Asas ini tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur yang harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan sebuah kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak, asas itikad baik terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu :

1. Itikad baik nisbi atau seseorang yang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.
2. Itikad baik mutlak atau penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat dengan suatu ukuran yang objektif untuk menilai keadaan atau penilaian yang tidak memihak serta menurut norma- norma yang objektif. Namun pada dasarnya asas itikad baik berarti suatu keadaan dari para pihak dalam membuat dan melaksanakan sebuah perjanjian harus memiliki karakter yang jujur, terbuka dan saling percaya dan kedua belah pihak tidak boleh melakukan tipu daya atau menutup-tutupi keadaan yang sebenarnya.

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian ini merupakan asas yang dapat menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak yang hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat kita lihat didalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dalam Pasal 1315 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata menyebutkan bahwa “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri, di dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menjelaskan bahwa “perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”, hal ini dapat mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.¹⁹

4. Jenis perjanjian

Berdasarkan dengan perjanjian yang sering muncul akibat dari suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu :

- a. Perjanjian atas beban (*onder bezwarenden*) : Perjanjian atas beban merupakan sebuah persetujuan terhadap suatu prestasi yang selalu ada kontrak prestasi dari salah satu pihak yang lain dimana kontrak prestasi tersebut bukan hanya semata-mata karena suatu pembatasan atas prestasi yang satu, melainkan hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.
- b. Perjanjian cuma-cuma (*omniet*) : Pada dasarnya perjanjian cuma- cuma merupakan sebuah perjanjian atau persetujuan dengan pihak lain, dimana pihak tersebut dapat memberikan suatu keuntungan atau prestasi kepada pihak yang lain tanpa menerima manfaat untuk dirinya sendiri, contohnya seperti hibah (*schenking*).
- c. Perjanjian secara sepihak : Perjanjian secara sepihak merupakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban terhadap satu pihak saja sedangkan pada pihak lain hanya memiliki haknya saja, contohnya seperti perjanjian penitipan barang cuma-cuma.

¹⁹ Suhuf, M.Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Vol.26 No.1, Mei, 2014.

Namun dalam sebuah perjanjian ini seolah-olah akan ada sebuah prestasi “primair dan subsidair” dimana primair tidak mungkin dilaksanakan oleh debitur karena dapat menggantikannya dengan sebuah prestasi dari subsidair, sebagai contoh dari debitur yang diwajibkan untuk menyerahkan rumah akan tetapi bila penyerahan tersebut tidak memungkinkan maka prestasi itu dapat digantikan dengan sejumlah uang dan uang tersebut merupakan bentuk pengganti pihak debitur yang telah melaksanakan sebuah prestasinya dengan sempurna.

B. Tinjauan umum tentang jual beli

1. Pengertian jual beli tanah

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) jual beli adalah “suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang kepada pihak yang lain dan pihak tersebut wajib membayar harga yang dijanjikan”. Ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah harga dan barang. Pasal 1465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, sehingga pengertian dari “barang” adalah objek dari perjanjian jual beli dan menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dan objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) objek perjanjian yang baru akan ada di kemudian hari yang dapat menjadi objek perjanjian.²⁰

Perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu (si penjual) telah berjanji

²⁰ Djaja S.Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, cetakan 1, Bandung : Nuansa Aulia, 2012, hal.3.

untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) telah berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut adapun perjanjian jual beli terdiri dari kedua belah pihak atau lebih yang bisa disebut dengan penjual dan pembeli.²¹ Jadi antara si penjual dan si pembeli harus mempunyai objek dan yang menjadi pokok dalam sebuah perjanjian diantara mereka adalah barang yang menjadi objek untuk perjanjian jual beli harus cukup dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat proses jual beli.

Perjanjian jual beli tanah menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) menyatakan bahwa “suatu perjanjian dimana satu pihak telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan”. Didalam perjanjian jual beli terdapat 2 (dua) sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, sisi hukum kebendaan itu dikarenakan adanya jual beli yang telah melahirkan hak bagi kedua belah pihak sedangkan dari sisi hukum perikatan jual beli tanah merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk sebuah penyerahan kebendaan yang dijual oleh si penjual dan penyerahan uang oleh si pembeli kepada penjual tersebut. Namun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) melihat jual beli hanya dari sisi sebuah perikatan semata yaitu suatu bentuk kewajiban dari setiap masing-masing pihak secara timbal balik karena itu perjanjian jual beli tanah ini dimasukkan dalam buku ketiga tentang perikatan.

Peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan sudah bisa beralih kepada pembelinya dikarenakan harga tanah tersebut sudah dibayar maka tanah tersebut sudah menjadi hak miliknya. Dari pengertian jual beli sebagaimana disebut dalam Kitab

²¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hal.1.

Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat beberapa unsur dalam suatu perjanjian jual beli tanah, yaitu :

- a. Pihak-pihak yang paling sedikit 2 (dua) orang.
- b. Persetujuan dari pihak-pihak.
- c. Penyerahan hak milik tersebut terhadap suatu barang.
- d. Pembayaran harga yang telah diperjanjikan.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang mengatur tentang “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut dari Pasal 612,613,616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd)”. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga yang sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum didalam perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), perjanjian jual beli ini sudah dilahirkan pada detik-detik tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dan harga dengan begitu dari kedua belah pihak sudah setuju tentang kondisi barang dan harganya maka lahirlah sebuah perjanjian jual beli tanah secara sah. Antara si penjual dan si pembeli juga memiliki kewajiban yang berbeda. Namun bagi pihak penjual ada 2 (dua) kewajiban utama yaitu :²²

1. Menurut Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) untuk barang yang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut secara nyata yang artinya yaitu sebagai penyerahan dari tangan ke tangan.
2. Menurut Pasal 616 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) untuk barang yang tidak bergerak yang berwujud tanah maka penyerahan dapat dilakukan dengan

²² R.Subekti, *Objek Perjanjian Jual Beli*, hal.8.

suatu perbuatan yang dinamakan sebagai “balik nama” atau yang dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

3. Untuk barang tak bertubuh dengan suatu perbuatan yang dinamakan dengan “cessie” sebagaimana diatur didalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menyatakan bahwa :
 - a. Penyerahan akan piutangan-piutangan atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.
 - b. Penyerahan yang demikian bagi yang mempunyai utang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis dan diakui.
 - c. Penyerahan setiap piutang dikarenakan dengan adanya surat tersebut dan penyerahan setiap piutang dikarenakan adanya surat tunjuk yang dilakukan dengan penyerahan surat dan disertai dengan adanya endosemen. Maksud dari endosemen disini merupakan suatu cara penyerahan menurut hukum kepada orang lain yang berkaitan dengan beralihnya hak milik atas surat berharga tersebut.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menganut sistem perjanjian jual beli itu hanya “obligatoir” artinya bahwa suatu perjanjian jual beli yang baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli yaitu si penjual wajib untuk menyerahkan hak milik atas barang yang telah dijualnya sekaligus memberikan kepadanya atas hak, dan si penjual mempunyai hak atas pembayaran harga yang telah disetujui dan di sisi lain dia juga telah meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan atas hak milik barang yang telah dijual kepada si pembeli.

2. Syarat-syarat perjanjian jual beli tanah

Pada syarat perjanjian jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu syarat materil dan syarat formil, syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain yaitu :²³

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksud dari pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang telah dibelinya tergantung dari hak apa yang ada pada tanah tersebut apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah tersebut haknya warga negara indonesia tunggal dan para badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang telah disebutkan didalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jika si pembeli mempunyai kewarganegaraan asing suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah akan jatuh ke negara sebagaimana yang telah diatur didalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik. Jadi kalau pemilik sebidang tanah haknya satu orang maka dia berhak menjual sendiri tanah tersebut, tetapi jika dia pemilik tanahnya adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah kedua orang itu secara bersama-sama tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual tetapi

²³ H.Moch.Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli Dan Syarat Perjanjian Jual Beli*, Surabaya, hal.40.

melainkan keduanya yang sudah mempunyai kesepakatan untuk menjualnya.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam keadaan sengketa.

Tanah-tanah dan hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak milik yang telah diatur didalam Pasal 20 hak guna usaha, dimana telah diatur didalam Pasal 28 hak guna bangunan, diatur didalam Pasal 35 dan hak pakai, telah diatur didalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jika dari salah satu syarat materil ini tidak dapat dipenuhi maka dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau si pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik atas tanah atau tanah yang telah diperjual belikan sedang dalam keadaan sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah secara hukum dan jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum atau yang artinya sebagai sejak semulanya hukum itu menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Syarat formil :

Setelah semua persyaratan materil terpenuhi maka pejabat pembuat akta tanah akan membuat akta jual beli dimana akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang memang harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Maka jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan pejabat pembuat akta tanah tetaplah sah dikarenakan adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlandaskan pada sebuah hukum adat didalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sedangkan perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat memakai sebuah sistem, sistem yang dipakai adalah sistem konkret/nyata/riil dengan

demikian untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah tersebut yang telah diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria yang telah menentukan setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah atau dibuktikan dengan suatu akta yang telah dibawa oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, maka sebelum akta jual beli dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah maka diisyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau (PPAT) yaitu sebagai berikut :

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat maka sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya untuk pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat dan surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada atau yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat yang dilengkapi dengan adanya surat-surat yang membuktikan bahwa identitas penjual dan pembeli yang diperlukan untuk pesertifikatan tanah setelah selesai dilakukan jual beli.

Maka setelah akta dibuat yang selambat-selambatnya 7 hari dalam waktu kerja sejak akta tersebut ditandatangani oleh pejabat pembuat akta tanah untuk untuk menyerahkan akta tersebut.

3. Prosedur jual beli tanah

Tata cara jual beli tanah sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. jual beli tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) :
 - a. Golongan I yaitu, dokumen status tanah.
 - b. Golongan II yaitu, dokumen identitas penjual dan pembeli dan perbuatan hukum atas tanah.
 - c. Golongan III yaitu, dokumen lain-lain.
2. Kemudian penjual dan pembeli menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan akta jual beli untuk itu PPAT harus bertindak sebagai berikut :
 - a. Untuk tanah yang belum bersertifikat maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa untuk bertindak sebagai saksi dan juga untuk menjamin bahwa tanah yang akan dijual memang hak milik penjual dan ia berwenang menjualnya.²⁴ Adapun tujuan akta jual beli tanah hanya sekedar mensejajari jual beli itu mempunyai keperluan penyerahan yang kadang-kadang juga memerlukan penyerahan yang yuridis disamping penyerahan yang nyata.
 - b. Untuk tanah yang sudah bersertifikat para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum membuat akta jual beli harus diperiksa secara teliti
 - c. **Tinjauan umum tentang hak atas tanah**

1. Pengertian Tanah

Istilah tanah atau agraria berasal dari beberapa bahasa. Misalnya dalam bahasa belanda dikenal dengan istilah *akker* (tanah), agros dalam bahasa Yunani yang berarti tanah pertanian, agger dalam bahasa Latin yang berarti tanah atau sebidang tanah, selain itu ada dikenal dengan agrarius bahasa Latin juga berarti perladangan, persawahan, pertanian dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah agrarian yang berarti tanah

²⁴ Effendi Perangin-Perangin, *Prosedur Jual Beli Tanah*, 2007, hal.42.

untuk pertanian.²⁵ Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai dari permukaan bumi dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.

Menurut para ahli mengatakan bahwa :

- a. Menurut Soebekti dan R.Tjitrosoedibio bahwa hukum agraria merupakan keseluruhan dari ketentuan hukum baik ketentuan hukum perdata maupun hukum tata negara dan hukum tata usaha negara yang mengatur suatu hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula tentang sebuah wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan tersebut.
- b. Menurut Budi Harsono mengatakan bahwa hukum agraria merupakan keseluruhan ketentuan hukum yang tertulis dan tidak tertulis, yang mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret yang beraspek publik dan perdata sehingga dapat disusun dan dipelajari secara sistematis hingga keseluruhannya dapat menjadi satu kesatuan yang merupakan kesatuan dari sebuah sistem.²⁶

Indonesia mempunyai dasar-dasar dari hukum tanah atau hukum agraria diantaranya yang menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai pedoman

²⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Prenaada Media Group, 2008, hal. 1.

²⁶ Prof Boedi Harsono, *Pengertian Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Indonesia.

Undang-Undang tersebut. semua itu merupakan pedoman bagi setiap orang untuk mengetahui dasar agraria atau hukum tanah dan hak-hak atas tanah yang timbul dari hak menguasai oleh negara. Berdasarkan uraian tersebut maka bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang merupakan dari kekayaan nasional dan sudah seharusnya ditujukan untuk mencapai yang sebesar- besarnya kemakmuran rakyat sesuai dengan bunyi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.²⁷

Pada dasarnya negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang untuk mengatur pemilikan, peruntukkan, peralihan dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia dan hak negara untuk mengatur yang disebut dengan hak menguasai negara di dalam Pasal 2 *juncto* (jo) dan di dalam Pasal 8 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).²⁸

Hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak yang langsung diberikan oleh negara kepada pemegang haknya, hak ini meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.

²⁷ Urip Santoso, *Pengertian Hak Atas Tanah*, hal.10.

²⁸ Irma Devita Purnamasari, Hal.1.

- a. Hak milik : Secara khusus telah diatur dalam Pasal 20-27 Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana pengertian hak milik itu sendiri adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Dalam arti hak milik atas tanah yang dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan sampai pemiliknya meninggal dunia maka hak milik tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek dari hak milik. Hak milik merupakan hak yang terkuat atas tanah bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain tidak mempunyai batas waktu tertentu dapat mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah dihapus. hak milik atas tanah memberi kewenangan penuh kepada pemiliknya bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain yang dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak dapat berinduk kepada hak atas tanah yang lain serta penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa hak milik adalah hak yang paling kuat dibanding dengan hak-hak lain. Maka hak milik hanya bisa dimiliki oleh warga negara indonesia dan badan-badan tertentu lainnya yang sebagaimana ditetapkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang koperasi pertanian, badan-badan negara, badan keagamaan, dan badan sosial.

- b. Hak guna usaha : ketentuan mengenai hak guna usaha secara khusus yang diatur didalam Pasal 28-34 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 29 yang berguna di perusahaan pertanian,

perikanan dan peternakan.

subjek dari hak guna usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut :²⁹

1. Warga negara indonesia
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia.

Seperti halnya dengan hak guna bangunan maka hak guna usaha juga mempunyai batas waktu yaitu 25 tahun sampai maksimal 35 tahun dan bisa dapat diperpanjang hingga 25 tahun kedepan, jika sudah jatuh tempo maka masih membutuhkan hak tersebut hingga dapat mengajukan masa perpanjangan dan/atau pembaruan haknya selama 35 tahun lagi.

- c. Hak guna bangunan : ketentuan mengenai hak guna bangunan disebutkan secara khusus di dalam Pasal 35-40 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka hak ini adalah hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan diatas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu yaitu maksimal 30 tahun atau yang bisa diperpanjang selama 20 tahun.
- d. Hak pakai : ketentuan hak pakai secara khusus yang diatur didalam Pasal 41-43 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai merupakan hak untuk menggunakan dan hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam sebuah keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang yang tertuang dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian

²⁹ Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria no. 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

pengelolaan lahan, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang tersebut.

Adapun yang dapat menjadi subjek pemegang hak pakai yang berdasarkan pada Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

1. Warga negara indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di indonesia
3. Badan hukum yang telah didirikan menurut hukum indonesia dan berkedudukan di indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di indonesia.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah lebih terperinci sebagai hak yang dapat mempunyai hak pakai tersebut.³⁰

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder : hak atas tanah yang bersifat sekunder merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara dan hak atas tanah yang bersifat sekunder ini mengandung sifat-sifat yang bertentangan dengan jiwa dari Undang-Undang Pokok Agraria karena tanahnya berasal dari pihak lain.

Adapun macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu :

- a. Hak gadai (gadai tanah)
- b. Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil)
- c. Hak menumpang
- d. Hak untuk menyewa tanah pertanian.³¹

³⁰ Urip Santoso, *Subjek Pemegang Hak Pakai*, hal. 115.

³¹ Urip Santoso, *Macam-Macam Hak Atas Tanah*, hal. 89.

Hak atas tanah tersebut dinilai dapat merugikan karena hak atas tanah yang bersifat sekunder tersebut mempunyai sifat pemerasan dan hak diatas diusahakan supaya dapat dihapus dalam waktu singkat akan tetapi dalam kenyataannya belum terlaksana, maka hak-hak tersebut diberi sifat sementara.

1. Hak penguasaan atas tanah

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai ruang lingkup bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang di bawahnya serta yang berada dibawah air. Maka permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut dengan tanah, tanah yang dimaksud disini bukanlah tanah dalam pengaturan di segala aspek tetapi melainkan hanya yang mengatur dari salah satunya yaitu tanah yang dalam pengertian yuridis yang sering disebut dengan hak-hak penguasaan atas tanah.

Pengertian penguasaan disini dapat dipakai dalam arti fisik dan juga arti yuridis, adapun penguasaan beraspek privat dan beraspek publik sedangkan penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang telah dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk dapat menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah telah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki atau tidak diserahkan kepada pihak lain.³²

Penguasaan yuridis telah memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik namun pada kenyataannya penguasaan fisik bisa saja dikuasai oleh pihak lain sebagai contoh seseorang yang memiliki tanah tidak untuk dipergunakan akan tetapi untuk disewakan kepada pihak lain, sehingga tanah tersebut tetap dimiliki oleh pihak pemilik tanah akan tetapi secara fisik telah dikuasai oleh si penyewa tanah. Namun secara

³² Urip Santoso, *Pengertian Hak Atas Tanah*, hal.73.

umum tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah tersebut kepada bersangkutan secara fisik seperti contoh kreditor bank yang pemegang hak jaminan atas tanah juga mempunyai hak penguasaan secara yuridis atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pemegang hak atas tanah. Jadi penguasaan hak atas tanah secara yuridis yang beraspek publik merupakan penguasaan atas tanah yang sebagaimana telah disebutkan didalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar Negara Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

(1) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah dipakai dalam aspek publik, di Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menentukan bahwa :

Atas dasar ketentuan didalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945 dan hal-hal yang telah dimaksud di dalam Pasal 1 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi yang dikuasai oleh negara sebagai sebuah organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur suatu hubungan hukum antara orang-orang dan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur suatu hubungan hukum antara orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

(2) Kewenangan yang bersumber pada hak menguasai dari sebuah negara tersebut pada ayat (2) yang digunakan untuk mencapai sebuah kemakmuran rakyat yang sebesar-

besarnya dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil, dan makmur.

(3) Hak yang menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasai oleh daerah-daerah swantara dan masyarakat hukum adat yang hanya sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut dari ketentuan Peraturan Pemerintah.

Maka hak penguasaan atas tanah tersebut berisi serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan bagi setiap pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki, maksud dari sesuatu tersebut adalah boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi dari hak penguasaan tersebut yang menjadi kriterium ataupun tolak ukur pembeda di antara hak- hak penguasaan atas tanah yang telah diatur dalam hukum tanah.

Pengaturan hak atas tanah dalam hukum tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- a. Hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum, maksudnya disini hak penguasaan tanah tersebut belum dihubungkan dengan tanah, orang atau badan hukum tertentu sebagai dari pemegang haknya.³³

Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah yaitu :

1. Memberi nama kepada hak penguasaan yang bersangkutan.
2. Menetapkan isi yang mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh si pemegang haknya serta dalam jangka waktu penguasaannya.
3. Mengatur segala hal mengenai tanahnya.

³³ Urip Santoso, *Dasar Pengaturan Hak Atas Tanah*, 2005, hal.74.

4. Mengatur hal-hal yang mengenai subjeknya untuk siapa yang boleh menjadi pemegang haknya.
5. Mengatur segala syarat-syarat bagi penguasaannya.

2. Jenis-jenis hak atas tanah

Hak-hak penguasaan atas tanah secara nasional yaitu :

- a. Hak bangsa indonesia atas tanah.
- b. Hak menguasai dari negara atas tanah.
- c. Hak perseorangan atas tanah, meliputi :
 1. Hak-hak atas tanah.
 2. Tanah hak milik.
 3. Hak tanggungan
 4. Hak milik atas satuan rumah susun.³⁴

Masing-masing hak penguasaan atas tanah tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi,air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, hak bangsa indonesia atas tanah ini adalah hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan dapat meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara yang merupakan tanah bersama yang bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah pengaturan lebih lanjut tentang hak penguasaan atas tanah ini dimuat didalam Pasal 1 Ayat (1 -3) Undang-Undang Pokok Agraria.

³⁴ Urip Santoso, *Jenis Hak Atas Tanah*, 2005, hal.11.

Hak bangsa indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik yang mengartikan bahwa semua tanah yang ada di wilayah negara republik indonesia merupakan tanah bersama rakyat indonesia yang telah bersatu sesuai bangsa indonesia Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria, selain itu juga memiliki sifat religius yang mengartikan bahwa seluruh tanah yang ada dalam wilayah negara republik indonesia merupakan karunia dari tuhan yang maha esa yang telah disebutkan didalam Pasal 1 Ayat (2) Undang- Undang Pokok Agraria.

Hubungan antara indonesia dengan tanah akan berlangsung untuk selamanya dan tidak terputus serta bersifat abadi artinya selama rakyat indonesia masih bersatu sebagai bangsa indonesia dan selama tanah bersama tersebut ada tidak ada suatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau mentiadakan hubungan tersebut seperti terdapat dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria dan adapun hak bangsa indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah tersebut yang mengandung defenisi bahwa semua hak penguasaan atas tanah bersumber kepada hak bangsa indonesia atas tanah dan bahwa keberadaan hak-hak penguasaan apapun atau hak yang bersangkutan tidak mentiadakan eksistensi hak bangsa indonesia atas tanah.

b. Hak menguasai dari negara atas tanah

Hak menguasai dari negara atas tanah bersumber pada hak bangsa indonesia atas tanah yang hakikatnya dari sebuah pelaksanaan penugasan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik, tugasnya mengelola seluruh tanah bersama yang tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa indonesia maka dalam penyelenggaraannya bangsa indonesia sebagai pemegang hak dan pengemban amanat tertinggi yang akan dilaksanakan oleh negara Republik Indonesia sebagai organisasi

kekuasaan seluruh rakyat pada Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Isi dari wewenang hak menguasai dari negara atas tanah yang telah disebut didalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan yang termasuk kedalam wewenang tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan tanah dan termasuk kedalam wewenang.
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai tanah tersebut.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional pada prinsipnya hak menguasai dari negara merupakan pelimpahan kewenangan dari publik dan mempunyai konsekuensi tersebut, dan kewenangan hanya bersifat publik semata.³⁵

c. Hak perseorangan atas tanah

Hak perseorangan atas tanah merupakan hak atas tanah sebagai individual dari semuanya secara langsung atau pun tidak langsung yang bersumber pada hak bangsa telah diatur di dalam Pasal 16-51 Undang-Undang Pokok Agraria maka hak atas tanah telah ditentukan berdasarkan dari salah satu pembagian berikut :

a. Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria

(1) Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu yaitu :

³⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, 2005, hal.78.

- a. Hak milik.
 - b. Hak guna usaha.
 - c. Hak guna bangunan.
 - d. Hak pakai.
 - e. Hak sewa.
 - f. Hak membuka tanah.
 - g. Hak-hak lain yang termasuk dalam hak diatas yang akan ditetapkan dengan sebuah Undang-Undang serta hak-hak yang bersifat sementara yang telah disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 4 ayat 3:
- a. Hak guna air dan hak guna ruang angkasa.
 - b. Hak jaminan atas tanah yang dimana telah disebut dalam hak tanggungan di Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2021 sampai dengan bulan Juni 2022, adapun waktu penelitian sebagai berikut :

No.	KEGIATAN	WAKTU PENELITIAN 2021-2022			
		Desember	Januari	Februari	Juni
1.	Pengajuan judul				
2.	Seminar Proposal				
3.	Penelitian				
4.	Penulisan dan bimbingan skripsi				
5.	Seminar Hasil				
6.	Meja Hijau				

2. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan di JL.Pengadilan No.8, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, karena Pengadilan Negeri Medan merupakan sumber terkait yang menjadi objek penelitian penulis.

B. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang artinya adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan Undang-Undang dan perundang-undangan dalam kaitannya dengan akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali tersebut.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer (*primary resorce*) yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd), Pasal, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³⁶

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder (*secondary resource*) yaitu bahan yang terdiri dari karya akademis, mulai dari yang diskriptif sampai berupa komentar yang penuh kritik yang memperkaya pengetahuan orang tentang hukum positif yang berlaku dan/atau yang seharusnya berlaku. Bahan ini berupa dari sebuah buku teks, jurnal hukum, literatur, dan hasil penelitian ilmiah.³⁷

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang berfungsi untuk mendukung penjelasan bahan hukum primer dan sekunder.³⁸

³⁶ Rahman Amin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Yogyakarta, 2019, hal.62.

³⁷ Djulaeka, Devi Rahayu, *Metode Penelitian Hukum*, Surabaya, 2019, hal.3.

³⁸ H. Sukiyat, H. Suyanto, Prihatin Effendi, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*, Surabaya, hal.24.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah analisis berdasarkan hukum positif yang mengarah kepada penelitian hukum yang normatif, yaitu suatu penelitian yang hanya didasarkan pada peraturan tertulis. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan tersebut mencakup penelitian asas-asas hukum, sistematika hukum, dan perbandingan hukum maupun sejarah hukum.

3. Teknik pengumpulan data

1. Peneliti kepustakaan

Penelitian kepustakaan (*librabry research*) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan yakni Undang-Undang, buku- buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas di dalam skripsi ini.

2. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian lapangan (*field research*) adalah dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri Kota Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan penelitian.

Nama hakim yang di wawancarai : Ibu Nurmiati, SH.,M.H

4. Analisis data

Dalam melakukan analisis dari sebuah penelitian, para ahli hukum akan melakukan suatu metode dalam penelitiannya, Metode penulisan hukum ini dikelompokkan menjadi dua model yaitu penelitian kualitatif yang tidak membutuhkan populasi dan sampel, dan penelitian kuantitatif yang menggunakan populasi dan sampel dalam pengumpulan data. Hal ini menggunakan pengolahan data kualitatif deskriptif di satu pihak, pihak lainnya penelitian kualitatif menggunakan kuisisioner

dalam pengumpulan data dan dianalisis secara statistik dan dikembangkan dalam bentuk penyajian data secara kualitatif.³⁹



³⁹ H. Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Sinar Grafika, 2016, hal.98.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penjelasan yang telah dibahas dan dikaji oleh penulis, maka didapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Akibat hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali, dimaksud pada Pasal 1532 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) dan mengakibatkan batal demi hukum.
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap jual beli tanah dengan hak membeli kembali (studi putusan nomor: 38/Pdt.G/2019/Pn.Bdw)
 - a. Terhadap materi eksepsi Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya menyangkut materu pokok perkara yaitu eksepsi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak oleh karenanya eksepsi-eksepsi tersebut akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana Pasal 136 HIR.
 - b. Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan cara menguasai tanah objek sengketa dengan batas-batas yang jelas milik Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam SHM No.625/Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 1.821 m² (seribu delapan ratus meter persegi), SHM No.626/ Desa Besuk atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Desa Besuk, Kecamatan Klabang, Kabupaten Bondowoso seluas 999 m² (sembilan ratus sembilan puluh sembilan meter

persegi).

- c. Sebaliknya terhadap materi eksepsi tersebut telah dibantah oleh Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan disertai argumen selengkapny sebagaimana tertuang dalam repliknya tanggal 30 Januari 2020.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan penulis dalam permasalahan diatas adalah sebagai beriku :

1. Proses jual beli tanah terjadi jika telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian jual beli jika tidak terpenuhi unsur syarat tersebut maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat dilakukan dan dalam melaksanakan perjanjian jual beli harus memperhatikan jangka waktu yang telah diberikan dari sebuah perjanjian, dimana perjanjian tidak boleh lebih lama dari lima tahun Pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) jika jangka waktu yang diberikan telah lewat maka perjanjian akan tetap menjadi milik si pembeli dan dianggap batal demi hukum.
2. Pada Putusan No.38/Pdt.G/2019/PN-Bdw saya berharap jika hakim ingin memutuskan sebuah perkara tersebut maka buatlah sebuah keputusan yang baik secara jujur,tegas, jelas dan seadil-adilnya.

DAFTAR PUSTAKA

A.BUKU

- _____, 2002, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni
- Basrah, H. Ny. 1981. *Perikatan Jual Beli Dan Pembahasan Kasus, Medan* : Fakultas Hukum USU
- Harahap, M.Yahya.1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*,Bandung : Alumni
- Ibrahim Johnny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*,
Malang: Bayumedia Publishing
- Kansil, C.S.T. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*,
Jakarta :Balai Pustaka
- Meliala, S. Djaja. 2012. *Hukum Perjanjian Khusus*, Bandung: Nuansa Aulia
- MertokusumoSudikno,1987, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta
: Liberty
- _____, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*,Yogyakarta: Liberty
- Prodjodikoro, R.Wirjono. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian, Cetakan VIII*,Bandung: Mandar Maju
- R. Setiawan, Putra A. Bardin,1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung
: Mandar Maju
- Subekti, R. 1990.*Hukum Perjanjian, Cetakan XIII*, Jakarta : Intermasa, 1990.
- ,2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XVII, Jakarta
Intermasa,
- Subekti, R dan Tjitrosudibib. 2001.*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 31, Jakarta : Intermasa

Syahrani, H.Riduan. 2006. *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung :Alumni

Rai Widjaya. 2003. *Merancang Suatu Kontrak (contract drafting) Teori Dan Praktek*, Jakarta : Mega Point

Marilang. 2017. *Hukum Perikatan dan Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Makassar :Indonesia Prime

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd).

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. *Ed.1. Cet.1 Jakarta : PT Raja*

Grafindo Persada 2020 Tentang Seri Hukum Perikatan Jual Beli.

Djaja S.Meliala. *Cet.1 Bandung : Nuansa Aulia 2012 Tentang*

Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus Jual Beli, Sewa-Menyewa dan Pinjam-Meminjam.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah.

C. JURNAL

Suhuf, M.Muhtaron, Asas-Asas Hukum perjanjian, vol.26 no.1, mei, 2014.

AA Sagung Poetri Paraniti, Wayan Wirawa, Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah, vol.2 no.2, Agustus 2019 Januari 2020.

D. WEBSITE

<https://analisahukum.com> perbedaan gugatan kurang pihak

HASIL WAWANCARA HAKIM

1. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali?

Jual beli secara umum : menurut hukum perdata jual beli adalah salah satu macam dari suatu bentuk perjanjian/perikatan yang dimana telah termuat dalam buku III KUHPerd tentang perikatan, dalam hal jual beli tanah telah disimpulkan pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang berbunyi “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”.⁵⁹ Pada pasal 1457 KUHPerd tersebut jual beli ini termasuk sebuah perjanjian dan didalam sebuah perjanjian dapat mengakibatkan adanya syarat sah perjanjian, dimana dalam hukum perdata pada Pasal 1320 telah disebutkan syarat perjanjian tersebut :

- a. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Jika syarat kesepakatan dan kecakapan tadi tidak dapat terpenuhi maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian ini akan tetap ada tetapi sampai adanya keputusan dari hakim tersebut.

2. Analisis putusan no.38/Pdt.G/2020/PN-Bdw?

Berdasarkan Pasal 1519 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan “kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji,

⁵⁹ Wawancara Bersama Ibu Ketua Hakim Nurmiati, SH., M.H Di Pengadilan Negeri Kota Medan dan Memberi Pembahasan Tentang Perjanjian Jual Beli Dalam *Kitab Undang-Undang (KUHPerd) Pasal 1457*, hal.394.

dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532.”

- i. Berdasarkan Pasal 1520 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah disebutkan “hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama dari lima tahun. Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama, maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun itu.”

3. Apakah dalam memberikan putusan perdata tersebut, hakim selalu melihat pertimbangan/putusan hakim hakim terdahulu?

Iya, kami para hakim wajib melihat dan mempertimbangkan dengan seadil-adilnya untuk melihat semua bukti yang ada sebelum dijatuhkannya sebuah putusan dari hakim.

4. Apakah menurut hakim putusan tersebut telah menyentuh rasa keadilan untuk masyarakat?

Iya, kami para hakim sebelum menjatuhkan/membuat putusan akan menegakkan keadilan untuk masyarakat dalam sebuah perkaranya.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 235/FH/01.10/III/2022 22 Februari 2022
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan
di-
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Diandra Alifa Risha
N I M : 188400019
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali di Pengadilan Negeri Kota Medan*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

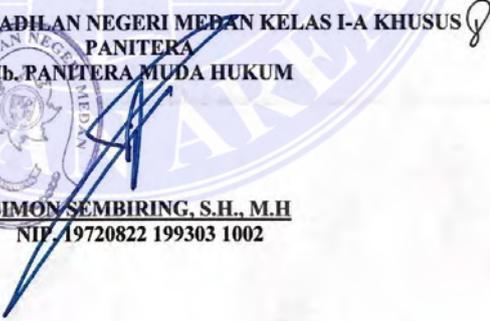
Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

A.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Pendidikan
Penelitian dan Pengabdian Masyarakat

Anggraeni Alif Lubis, S.H, M.Hum

Surat sesudah melakukan riset di Pengadilan Negeri Kota Medan:

	PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112 Telp/Fax : (061) 4515847, Website : http://pn-medankota.go.id Email : info@pn-medankota.go.id , Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com
Medan, 11 Maret 2022	
<u>SURAT KETERANGAN</u> Nomor: W2.U1/ 434 /HK.02/III/2022	
Sehubungan dengan surat Saudara tertanggal 22 Februari 2022, Nomor : 235/FH/01.10/II/2022 perihal tersebut pada pokok surat, dengan ini kami sampaikan bahwa :	
Nama	: DIANDRA ALIFA RISHA
N I M	: 188400019
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bidang	: Hukum Keperdataan
Telah melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna penyusunan Skripsi (Karya Ilmiah) dengan judul : <i>“Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali di Pengadilan Negeri Kota Medan”</i> .	
Demikianlah surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagai mana mestinya.	
An. KETUA PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS PANITERA Ub. PANITERA MUDA HUKUM  SIMON SEMBIRING, S.H., M.H NIP. 19720822 199303 1002	

Nama hakim yang di wawancarai : **Ibu Nurmiati, SH.,MH**