

BAB I

PENDAHULUAN

Setiap manusia dalam kehidupannya sehari-hari pasti pernah membuat dan mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain, baik perjanjian yang bersifat pribadi tanpa adanya suatu ikatan hukum apapun juga ataupun perjanjian yang berhubungan dengan suatu tindakan hukum yang tertentu.

Pengertian daripada perjanjian dalam praktek kehidupan sehari-harinya adalah merupakan suatu hubungan hukum secara timbal balik antara seseorang dengan seseorang yang lainnya dalam melakukan suatu hal yang tertentu.

Sedangkan defenisi perjanjian dan pengertian topengan adalah, "suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi".¹

Dalam Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia dikenal berbagai macam atau bentuk perjanjian, khususnya perjanjian yang bertimbal balik yang diperbuat dan diadakan oleh satu pihak dengan pihak yang lainnya, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perja pinjam

¹ M. Yahya Harahap, *Srgl-segrj Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h.6.

meminjam, perjanjian pemberian kuasa dan bentuk-bentuk perjanjian yang lainnya, yang kesemuanya diatur secara jelas di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kesemua bentuk perjanjian yang bertimbal balik yang diatur secara khusus dalam Kitab Undang-undang Perdata disebut dengan perjanjian yang bernama yang mempunyai nama khusus dalam Hukum Perdata, sedangkan bentuk-bentuk perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebut dengan perjanjian tidak bernama, misalnya perjanjian sewa beli, perjanjian leasing dan lain sebagainya.

Dalam penulisan dan pembahasan skripsi ini, penulis secara khusus hanya akan meneliti dan membahas tentang pelaksanaan dan akibat hukum dari perjanjian jual beli saja khususnya perjanjian jual beli atas tanah sesuai dengan judul dalam pembahasan skripsi ini yang dihubungkan dengan kasus yang ada.

Setiap terjadinya perjanjian jual beli misalnya jual beli atas sebidang tanah, maka yang pertama sekali yang harus terpenuhi adalah adanya subjek yang melakukan perjanjian yaitu pihak penjual dan pembeli berikut adanya objek perjanjian jual beli yaitu tanah.

Dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah termasuk dalam perjanjian jual beli tanah harus