

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA  
PEMBELI SATUAN RUKO DENGAN PT. SHAPIR YOGYA SUPER  
MALL**

**SKRIPSI**



Oleh:

**GANIS NOER FADHA KUSUMANDARI**

No. Mahasiswa: 14410234

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2018**

KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PEMBELI  
SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum



Disusun Oleh :  
البعث الاسلامي

GANIS NOER FADHA KUSUMANDARI

No. Mahasiswa: 14. 410. 234

Program Studi : Ilmu Hukum

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

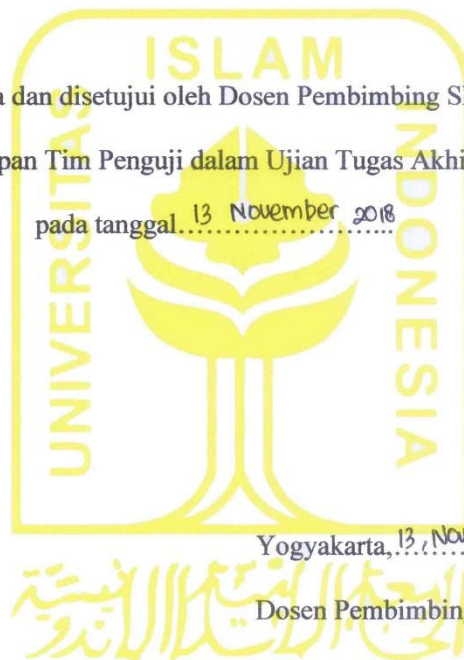
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA


YOGYAKARTA


2018

PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN  
**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA  
PEMBELI SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER  
MALL**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk  
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran  
pada tanggal 13 November 2018



  
(Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum)  
NIP/NIK. 014100111

  
(Riky Rustam S.H., M.H)  
NIP. 154101313

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA  
PEMBELI SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER  
MALL**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran  
pada tanggal 11 Desember 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, Desember 2018

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Tim Penguji

Fakultas Hukum  
Dekan

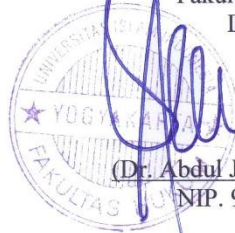
Tanda Tangan

1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.
2. Anggota : Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.
3. Anggota : Abdurrahman Al-Faqih, S.H., M.A., LL.M.



الجامعة الإسلامية  
باليogyakarta

Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Fakultas Hukum  
Dekan



(Dr. Abdul Jamil S.H., M.H.)  
NIP. 904100102

**SURAT PERNYATAAN**  
**Orisinalitas Karya Tulis Ilmiah/ Tugas Akhir Mahasiswa**  
**Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia**



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ganis Noer Fadha Kusumandari

No. Mahasiswa : 14410234

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PEMBELI SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 13 November 2018

Yang membuat pernyataan,

  
(Ganis Noer Fadha Kusumandari)  
NIM.14

METERAI TEMPEL  
TGL. 30  
7F282AFF377424177  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH

## CURRICULUM VITAE

1. NamaLengkap : Ganis Noer Fadha Kusumandari
2. Tempat Lahir : Wonogiri
3. Tanggal Lahir : 19 Oktober 1996
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan darah : O
6. Alamat Terakhir : Jl. Prof. Dr. Soepomo SH UH 1V/1125,  
Yogyakarta
7. AlamatAsal : Jl. Darmawangsa, Perumahan Puri Kampial  
A.14, Kampial, Nusa Dua, Kuta Selatan, Badung, Bali.
8. Identitas Orang Tua/ Wali
  - a. Nama Ayah : Nur Cahyono  
Pekerjaan : Wiraswasta
  - b. Nama Ibu : Kustini  
Pekerjaan : Wiraswasta
9. RiwayatPendidikan
  - a. SD : SD Negeri 1 Benoa
  - b. SMP : SMP Negeri 1 Kuta Selatan
  - c. SMA : SMA Negeri 1 Kuta Selatan
  - d. Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia  
Fakultas / Jurusan : Hukum / Ilmu Hukum
10. Organisasi Indonesia : Marching Band Universitas Islam  
: Takmir Masjid Al-Azhar FH UII
11. Hobby : Traveling

Yogyakarta, 2018  
Yang Bersangkutan

GANIS NOER FADHA. K  
NIM. 14410489

MOTTO



*Man Shobara Zhafira*

*Barangsiapa yang bersabar pasti akan  
beruntung*

*“Allah tidak akan membebani seseorang  
melainkan sesuai dengan kadar  
kesanggupannya”*

*(Q.S. Al-Baqarah : 286)*

*Ku persembahkan skripsi ini kepada yang penulis sayangi dan cintai  
Kepada :  
Ibu dan Ayahku  
Adikku  
Sahabat-Sahabatku  
Dan Almamaterku, Universitas Islam Indonesia*





## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Puja dan puji syukur senantiasa penulis ucapkan kepada Allah SWT atas rahmat, ridho, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir (skripsi) ini dengan baik dan lancar tanpa kendala yang berarti. Tak lupa Shalawat serta salam penulis curahkan kepada Revolusioner dan Pahlawan kita, Nabi besar Muhammad SAW, kepada para sahabatnya, dan orang-orang baik disekitarnya hingga kepada umatnya sampai akhir zaman, yang telah membawa dunia ini kepada zaman yang maju akan teknologi dan akal manusianya.

Penulisan skripsi ini diajukan dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan gelar Sarjana Hukum (Strata 1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. Judul yang penulis angkat dalam skripsi ini adalah "KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PEMBELI SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL".

Skripsi ini murni ditulis oleh penulis sendiri dengan menggunakan berbagai sumber kepustakaan yang penulis butuhkan, sehingga keaslian dari tugas akhir ini insyaAllah dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam penulisan dan penyusunan penelitian ini, penulis berupaya semaksimal mungkin agar dapat memenuhi harapan semua pihak, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna didasarkan pada keterbatasan kemampuan dan ilmu pengetahuan penulis. Selanjutnya dengan segala kerendahan, ketulusan, keikhlasan hati dengan tidak mengurangi rasa hormat, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Kepada Junjungan sekaligus sang Revolusioner Nabi Besar Muhammad SAW sebagai panutan umat Islam di muka bumi ini.
3. Kedua orang tua penulis yang penulis cintai dan sayangi Bapak Nur Cahyono dan Ibu Titin Kustini yang telah memberikan seluruh kasih sayang, do'a, dan dukungan baik berupa moral maupun materil kepada penulis serta tak henti-hentinya memberikan semangat yang penuh kepada anaknya ini sehingga membuat penulis memiliki motivasi penuh untuk menyelesaikan penelitian skripsi ini.
4. Adik penulis Orizha Bilqish Noer Syafa yang penulis cintai dan sayangi yang juga telah memberikan seluruh kasih sayang, do'a, dan dukungan baik berupa moral maupun materil kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Keluarga besar yang telah memberikan seluruh kasih sayang, do'a, dan dukungan serta tak henti-hentinya memberikan semangat yang penuh sehingga membuat penulis memiliki motivasi penuh untuk menyelesaikan penelitian skripsi ini.
6. Kepada Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.d., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
7. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.Hum beserta jajaran, yang telah memberikan dukungan

moral kepada penulis dalam berbagai kegiatan penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

8. Ibu Dr. Siti Anisah S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, dan Bapak Riky Rustam S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir, yang dengan sabar memberikan arahan, bimbingan dan masukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membekali ilmu sehingga menjadi bekal penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Teman-teman yang ada di Bali Okta eka Pristiya, Alit Ariani, Anna Artha, Periani, Indri, yang selalu memberikan dukungan selama ini.
11. Teman-teman penulis yang telah banyak memberikan pelajaran dan menjadi penghibur selama penulis menempuh pendidikan perkuliahan Khoulood Beby, Irma Dewi Anggraini, Kent Sella Sasongko, Alifa Arwanashri, Maghfira Oktavia Sani, Laili Mawaddati, Rachmi Agisari, Fibri Ariyani, Risa Aprilyanti. Terimakasih telah menjadi sahabat yang telah menemani selama ini, memberikan pengalaman-pengalaman yang luar biasa, serta telah ada disaat suka maupun duka. Semoga persahabatan ini akan terus terjalin selama-lamanya.
12. Teman-teman Kost Kaka Mbak Rifkha S.H., Mbak Uci S.H., Mbak Afi S.H., Mbak Hanung, Dian Maris S.H., Sella, Fira, Bella, Eka, Tiwi, Salsa, Ica, Delvina, Ririn yang selalu menghibur penghibur dan penuh canda tawa di saat berkumpul bersama.

13. Departemen Syiar Takmir Masjid Al-Azhar periode 2015/2016 yang telah mengajarkan penulis untuk bisa belajar berorganisasi.
14. Departemen PPSDM Takmir Masjid Al-Azhar periode 2016/2017 Risa Aprilyanti, Evi, Dije, Hajar, Heru Dwi, Resa, Bang Bo, Asip Yanuar, Aldo, Erfan. Terimakasih atas semua pengalaman, pelajaran, kekompakan disaat suka maupun duka yang diberikan selama ini.
15. Seluruh teman-teman S'Alazhar'14 yang telah menjadi teman selama menempuh perkuliahan semoga kekompakan dan silaturahmi akan terus berjalan.
16. Teman – teman Realisasikan Risa, Fibri, Bila, Etha, Evi, Ida, Ari, Yeni, Zulfa, Riza, Heru, Aji, Ahmad, Tommy, Bang Bo, Prilly, April, Udan, Abi terimakasih telah selalu ada untuk menghibur dengan penuh canda tawa, memberikan semangat, dan penuh wacana yang belum terealisasikan. Semoga wacana-wacana yang sudah dibuat dapat direalisasikan.
17. Keluarga Besar Takmir Masjid Al-Azhar yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terimakasih telah banyak memberikan banyak pelajaran dan pengalaman selama berorganisasi.
18. Keluarga Besar Marching Band Universitas Islam Indonesia yang telah banyak memberikan Pelajaran dan pengalaman.
19. Keluargaku Selama KKN di Desa Pagerharjo, Yulia Ulva, Desi Kurniawati, Kent Swari, Alwein Gilang, Fierdaus Andika, Qonita Usthifia, Ilham Julisar, Ricky Ardiansyah dan Keluarga Besar Mbah

Guntoro, dan Seluruh Warga desa Pagerharjo, Dusun Kalirejo Selatan yang banyak memberikan pelajaran dan pengalaman selama KKN.

20. Teman-Teman Pejuang Tugas Akhir yang selalu menyemangati dan menjadi acuan untuk menyelesaikan penelitian ini

Serta kepada semuanya yang sudah menjadi bagian dari kehidupan peneliti, tentu tak bisa disebutkan satu persatu, peneliti ucapkan terimakasih dari lubuk hati yang paling dalam, semoga amal baik semua itu mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT dan juga peneliti sadari tentunya skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, peneliti mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman peneliti kelak di masa mendatang.

Akhir kata, peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi peneliti pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

*Wassalammu'alaikum. Wr. Wb*

Yogyakarta, 2018

Penulis

GANIS NOER FADHA. K.

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL .....   | i    |
| SKRIPSI.....  | ii   |
| PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN.....                    | iii  |
| HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....                           | iv   |
| SURAT PERNYATAAN .....  | v    |
| CURRICULUM VITAE.....   | vi   |
| MOTTO .....   | vii  |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....                                     | viii |
| KATA PENGANTAR .....  | ix   |
| DAFTAR ISI.....   | xiv  |
| ABSTRAK.....  | xvi  |
| BAB I.....  | 1    |
| PENDAHULUAN .....   | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                                | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                                       | 8    |
| C. Tujuan Penelitian .....                                    | 8    |
| D. Tinjauan Pustaka .....                                     | 8    |
| E. Metode Penelitian .....                                    | 15   |
| BAB II.....   | 18   |
| TINJAUAN TEORI PERJANJIAN DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH..... | 18   |
| A. Tinjauan Umum Perjanjian .....                             | 18   |
| 1. Pengertian Perjanjian .....                                | 18   |
| 2. Syarat Sahnya Perjanjian .....                             | 22   |
| 3. Unsur-Unsur Perjanjian.....                                | 37   |
| 4. Jenis-Jenis Perjanjian .....                               | 38   |
| 5. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....                          | 44   |
| B. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....                | 46   |
| C. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian .....                | 51   |

|  |     |
|--|-----|
| BAB III .....  | 65  |
| KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PEMBELI<br>SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL ..... | 65  |
| A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square .....  | 65  |
| 1. Gambaran Umum Saphir Square .....   | 65  |
| 2. Analisis Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square.....  | 66  |
| B. Tanggungjawab PT. Saphir Square kepada pembeli satuan ruko .....  | 89  |
| BAB IV .....   | 96  |
| PENUTUP .....  | 96  |
| A. KESIMPULAN.....   | 96  |
| B. SARAN.....  | 97  |
| DAFTAR PUSTAKA .....   | 98  |
| Buku : .....   | 98  |
| Jurnal : .....   | 100 |

## **ABSTRAK**

*Penelitian ini berlatarbelakang adanya transaksi jual beli ruko di Saphir Square namun hingga mall tersebut dipailitkan belum juga ada serah terima. Rumusan masalah yang akan diangkat adalah “Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli antara pembeli satuan ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall?” serta “Bagaimana tanggung jawab PT. Shapir Yogya Super Mall terhadap pembeli satuan ruko?”. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, yaitu dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang menggunakan sumber data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier. Teknik Pengumpulan data yang digunakan melalui cara studi pustaka, yaitu dengan mempelajari dan mengkaji buku-buku, jurnal dan artikel ilmiah yang terkait dengan permasalahan penelitian. Berdasarkan penelitian ini penulis menyimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli kios Saphir Square dalam dalam perjanjian tersebut apabila ditinjau berdasarkan KUHPerdara dan syarat formil adalah batal demi hukum dan akibat batal demi hukum maka seluruh kerugian yang dilakukan adalah perbuatan melawan hukum sehingga PT. Saphir Yogya Super Mall harus bertanggungjawab untuk mengganti kerugian tersebut.*

*Kata-kata Kunci : Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Saphir Square*



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Setiap manusia akan selalu berusaha untuk mengembangkan potensinya untuk memenuhi segala kebutuhan dalam hidupnya. Semakin maju tingkat kehidupan seseorang tersebut, maka akan semakin banyak macam kebutuhan hidupnya. Mulai dari pemenuhan kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier. Pertumbuhan kebutuhan masyarakat yang terus bertambah termasuk dalam bidang perekonomian dan juga perdagangan. Perekonomian pada saat ini sangatlah berkembang dengan pesat terutama pada dunia bisnis.

Perkembangan dan pembangunan salah satu indikator yang sangat penting. Salah satu contoh kegiatan dalam bidang perekonomian yang terus bertambah adalah penjualan ruko atau kios yang sebagai salah satu penunjang komoditi perdagangan. Bisnis perdagangan adalah salah satu usaha yang sangat menjanjikan bagi para pelaku bisnis, untuk menunjang kegiatan bisnis tersebut biasanya para pelaku bisnis akan memilih tempat yang sangat strategis untuk menjalankan usahanya. Salah satu cara yang bisa dilakukan adalah dengan menyewa atau membeli kios atau ruko di pusat perbelanjaan atau yang disebut dengan mall.

Pengelola pusat perbelanjaan akan menawarkan kios-kios tersebut dengan sistem sewa atau jual beli dan pembayarannya bisa dilakukan dengan sistem tunai maupun kredit dengan tingkat suku bunga yang sesuai dengan pasar.

Kegiatan jual beli pasti terjadi suatu kontrak jual beli yang mengikat bagi subyek hukum satu dengan yang lainnya. Banyak kerjasama bisnis yang telah dilakukan oleh para pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pihak untuk melakukan penuntutan jika ada satu pihak tidak melaksanakan apa yang dijanjikan dalam kontrak atau perjanjian.<sup>1</sup>

Hukum perjanjian memiliki banyak manfaat dalam memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>2</sup> Oleh karenanya, perjanjian itu berlaku sebagai suatu undang-undang bagi pihak yang saling mengikatkan diri, serta mengakibatkan timbulnya suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>3</sup> Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Dalam melakukan perjanjian jual beli terdapat syarat sahnya untuk melakukan perjanjian atau perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>1</sup> Annisa Yahnun, Muhammad Syaifudin, dan Laili Muntari, *Perjanjian Jual Beli Berklausa Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009, hlm. 1.

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 1.

<sup>3</sup> Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata-Hukum Perutangan Bag. B*, Seksi Hukum Perdata Fak. Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980, hlm. 1.

2. Adanya kecakapan tertentu.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.<sup>4</sup>

Kalau diperhatikan dua syarat yang pertama, kedua syarat tersebut adalah syarat yang menyangkut subyeknya, sedang dua syarat yang terakhir adalah mengenai obyeknya.<sup>5</sup> J. Satrio menyatakan bahwa :

Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya, yaitu syarat “sepakat mereka mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk bertindak” tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (nietig), tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan (vernietigbaar), sedang pada perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya mengenai segi “suatu hal tertentu” atau “suatu sebab yang halal” adalah batal demi hukum.<sup>6</sup>

Kata sepakat dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Orang dikatakan telah memberikan persetujuannya/sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati. Kehendak tersebut harus saling bertemu dan untuk bisa saling bertemu harus dinyatakan. Sepakat intinya adalah suatu penawaran yang diakseptir (diterima/disambut) oleh lawan janjinya. Penawaran dan akseptasi bisa datang dari kedua belah pihak secara timbal balik.

Oleh karena itu maka sudah tepatlah bahwa perjumpaan kehendak (konsensus) itu diukur dengan pernyataan-pernyataan yang secara timbal balik telah dikeluarkan. Berdasarkan pernyataan-pernyataan bertimbal balik itu

---

<sup>4</sup> Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm. 28.

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 163.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 163.

dianggap bahwa sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (yang mengikat seperti undang-undang).<sup>7</sup>

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua menyetujui atau sepakat mengenai suatu hal yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak diperbolehkan adanya unsur paksaan atau penipuan. Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat dari pihak lawan dalam persetujuan yang dibuat. Kesepakatan dianggap tidak sah jika :<sup>8</sup>

1. Kekhilafan (dwaling),
2. Paksaan (dwang),
3. Penipuan (bedrog).
4. Doktrin penyalahgunaan keadaan.

Pada tahun 2012 lalu, PT. Saphir Yogya Super Mall diputus pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang akibat mengalami gagal bayar atas pembayaran utang kepada PT. Bank Bukopin Tbk. Putusan No.02/PKPU/2009/PN.Niaga.Smg menjelaskan para pembeli satuan toko merupakan pembeli yang sah atas beberapa satuan kios (berjumlah 26 kios) yang berada di Saphir Square yang beralamat di Jl. Laksda Adi Sucipto No, 32-34 Yogyakarta. Dalam hal ini pengoperasionalan Saphir Square selama ini berada di bawah kendali PT Saphir Yogya Super Mall. PT Saphir Yogya Super Mall merupakan pengelola sekaligus pemilik gedung Saphir Square yang terdiri dari 8 lantai, yaitu: Lantai Basement, *Ground Floor*, *Upper Ground Floor*, lantai

---

<sup>7</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 7.

<sup>8</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 15.

satu, lantai dua, lantai tiga dan lantai P1 serta lantai P2 (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/Demangan/2005 seluas 13.715 M2). Obyek perjanjian antara pembeli satuan toko dengan PT Saphir Yogya Super Mall adalah 26 kios yang terletak di *Ground Floor*.

Pada awal terjadinya perjanjian jual beli antara pembeli satuan toko dengan PT Saphir Yogya Super Mall, pihak PT Saphir Yogya Super Mall pelaku penjual hanya menjual kios-kios yang terletak di lantai *Ground Floor*, *Upper Ground Floor*, lantai satu, lantai dua dan lantai tiga dengan menjanjikan adanya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (*Strata Tittle*). Setelah para pembeli satuan toko melunasi seluruh biaya pembelian atas satuan kiosnya di Saphir Square, ternyata pihak PT Saphir Yogya Super Mall sampai dinyatakan pailit tidak pernah menepati janjinya untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun non hunian (*Strata Tittle*). Ternyata setelah terjadi perjanjian jual beli antara para pembeli satuan toko dengan PT Saphir Yogya Super Mall, ternyata PT Saphir Yogya Super Mall tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan dari para pembeli satuan toko justru membebankan Hak Tanggungan atas Sertipikat HGB Nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/Demangan/2005, seluas 13.715 M2 kepada pihak Bank Bukopin (Kreditor Separatis) dalam sebuah perjanjian kredit. Sertifikat HGB Nomor 00131, merupakan sertifikat dimana menunjukkan di atas tanah tersebut berdiri bangunan Saphir Square, tempat keberadaan beberapa satuan kios yang telah dibeli lunas oleh para pembeli satuan toko.

PT Saphir Yogya Super Mall melalui putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga.Smg juncto Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg, tertanggal 27 Februari 2012, dinyatakan gagal bayar dan selanjutnya dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Pada tahapan selanjutnya, ketika berlangsung Rapat Verifikasi Kedua pada tanggal 7 Mei 2012 bertempat di Pengadilan Negeri Semarang, PT Saphir Yogya Super Mall menetapkan kedudukan para pembeli satuan toko sebagai kreditor konkuren dengan jumlah klaim yang disetujui oleh PT Saphir Yogya Super Mall adalah sebesar nilai harga pembelian ketika pembeli satuan toko membeli satuan kiosnya. Dengan demikian, para pembeli satuan toko sangat keberatan dengan apa yang telah PT Saphir Yogya Super Mall tetapkan dengan mendudukan posisi para pembeli satuan toko kreditor konkuren.

Pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall menjadikan posisi para pembeli kios tidak memiliki daya upaya untuk memperjuangkan hak mereka sebagai pembeli kios untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada mereka untuk menghindari masuknya kios-kios yang ada di dalam Saphir Square masuk ke dalam budel pailit PT. Saphir Yogya Super Mall.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka proses jual beli unit kios baru sampai pada tahap perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan di hadapan notaris. Hingga saat PT. Saphir Yogya Super Mall dinyatakan pailit dan seluruh asset perseroan masuk dalam budel pailit, tidak satupun dari 234 (dua ratus tiga puluh empat) pembeli kios yang memegang Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai bentuk legalitas kepemilikan sah dari unit kios.

Cara pembelian kios tersebut dilakukan dengan tunai dan sebagian kecil membayar lunas dengan pinjaman dari Bank Bukopin. Setelah melunasi seluruh pembelian atas satuan kios, ternyata PT. Shapir Yogya Super Mall dijatuhkan pailit dan dinyatakan pailit tidak pernah menepati janjinya atau dengan tidak menyerahkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun non hunian. Bahkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik kios, PT. Saphir Yogya Super Mall membebankan hak tanggungan atas sertipikat yang menunjukkan di atas tanah tersebut berdiri bangunan Shapir Square, dimana satuan kios sudah dibayar lunas terhadap Bank Bukopin.

Karena sertipikat atas kepemilikan satuan unit kios masih diagunkan kepada PT. Bank Bukopin Tbk atau dapat dikatakan sertipikat masih dibebankan hak tanggungan guna memperoleh fasilitas pembiayaan, sertipikat tersebut tidak dapat dipecah menurut konsep Strara Tittle atau yang biasa disebut dengan hak milik atas satuan rumah susun.

Maksud dan kehendak dilaksanakannya penelitian ini adalah bagaimana pengelolah pusat perbelanjaan dan pengguna kios dalam melakukan perjanjian jual beli kios. Berdasarkan latar belakang di atas, penulis akan mengambil judul **“Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pembeli Satuan Ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli antara pembeli satuan ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall?
2. Bagaimana tanggung jawab PT. Shapir Yogya Super Mall terhadap pembeli satuan ruko?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah di atas adalah :

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian pengikatan jual beli antara pembeli satuan ruko dengan PT. Shapir Yogya Super Mall.
2. Untuk mengetahui tanggung jawab PT. Shapir Yogya Super Mall kepada pembeli satuan ruko.

## **D. Tinjauan Pustaka**

Pengertian perjanjian disebutkan Pasal 1313 KUH Perdata dengan rumusan sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Rumusan perjanjian di atas oleh para sarjana, dikatakan banyak mengandung kelemahan, karena di satu pihak rumusannya terlalu luas, dan di pihak lain rumusannya terlalu sempit. Di bawah ini akan dipaparkan beberapa pendapat sarjana yang membahas mengenai pengertian perjanjian.



Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata ini banyak mengandung kelemahan, karena :<sup>9</sup>

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Hal ini dapat dilihat dari kalimat “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata mengikatkan diri bersifat satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah saling mengikatkan diri sehingga ada konsensus di antara para pihak.

2. Kata “perbuatan” juga mencakup tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, seharusnya dipakai kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian pasal tersebut adalah terlalu luas, karena mencakup juga perlangsungan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum kekayaan. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat perseorangan.

4. Tanpa menyebut tujuan.

Dalam rumusan tersebut di atas tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga para pihak tidak jelas mengikatkan diri untuk apa.

---

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 78.

Menurut Subekti, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>10</sup>

Mendasarkan pada pendapat para sarjana di atas, maka dapat dirumuskan pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dalam lapangan hukum kekayaan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan dirinya.

Paul Scholten mengemukakan bahwa asas hukum sebagai kecenderungan-kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesusilaan pada hukum dan merupakan sifat-sifat umum dengan keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum itu, tetapi harus ada. Sedangkan asas hukum menurut Van Eikema Hommes adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif.<sup>11</sup>

Asas hukum bukan peraturan hukum, namun tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang ada di dalamnya. Oleh karena itu, untuk memahami hukum suatu bangsa dengan sebaik-baiknya, tidak bisa hanya melihat peraturan-peraturan hukumnya saja, melainkan harus menggalinya sampai pada asas-asas hukumnya. Asas hukum inilah yang memberi makna etis pada peraturan-peraturan hukum serta tata hukum.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pemngantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 5.

<sup>12</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 1986, hlm. 87.

Dalam hukum perjanjian dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui. Menurut Abdulkadir Muhammad, asas-asas tersebut adalah seperti diuraikan di bawah ini:<sup>13</sup>

1. Asas kebebasan berkontrak atau dengan istilah lain disebut juga sistem terbuka (*open system*), pada dasarnya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, dengan siapa saja dan mengenai apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam Undang-undang. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menekankan pada kata “semua perjanjian”, seolah-olah berisikan pernyataan kepada masyarakat bahwa setiap orang boleh membuat perjanjian berupa apa saja asal memenuhi syarat sahnya perjanjian, dan perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya.

2. Bersifat pelengkap (*optional*), artinya pasal-pasal undang-undang boleh disingkirkan, apabila pihak yang membuat perjanjian menghendaki membuat perjanjian sendiri, yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal undang-undang. Akan tetapi apabila dalam perjanjian tidak diperjanjikan lain, maka berlakulah ketentuan yang ada dalam undang-undang.
3. Asas konsensualisme, artinya perjanjian (pada umumnya) itu terjadi atau telah lahir sejak adanya kata sepakat antara pihak-pihak. A. Qirom Syamsudin menyebutkan dengan adanya asas konsensualisme maka perjanjian itu sudah lahir dengan adanya kata sepakat di antara para pihak,

---

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.* hlm. 84-86.

tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali dalam perjanjian yang bersifat formil.<sup>14</sup>

4. Bersifat obligatoir, artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak- pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenskomst*).
5. Asas daya mengikat perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*), bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat para pihak seperti halnya mengikatnya undang-undang. Dengan kata lain orang yang membuat perjanjian berarti telah membuat undang-undang bagi dirinya sendiri. Asas ini disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dalam hal ini Sudikno berpendapat bahwa kedua belah pihak terikat oleh kesepakatan dalam perjanjian yang mereka buat. Perjanjian secara sah mengikat kedua belah pihak seperti undang-undang. Berarti bahwa kedua belah pihak berkewajiban mentaati dan melaksanakan perjanjian, sudah selayaknyalah bahwa sesuatu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dipatuhi pula oleh kedua belah pihak.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, 1985, Yogyakarta, hlm. 20.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 97.

6. Asas Iktikad Baik (*te goeder trouw*), bahwa pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada kepatutan (*redelijkheid*) dan keadilan (*billijkheid*).

Suatu perjanjian pada umumnya akan berakhir apabila tujuan dari perjanjian itu telah dicapai, yang masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sebagaimana yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut. Di samping berakhirnya perjanjian seperti disebutkan sebelumnya, terdapat beberapa cara lainnya yang dapat mengakhiri perjanjian, yaitu:<sup>16</sup>

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak yang membuatnya. Misalnya dalam perjanjian telah ditentukan batas waktu berakhirnya dalam waktu tertentu.
2. Undang-undang menentukan batas waktu perjanjian tersebut. Misalnya Pasal 1520 KUH Perdata, bahwa hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu, yaitu lebih lama dari lima tahun.
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir. Misalnya jika salah satu pihak meninggal, perjanjian menjadi hapus, sesuai Pasal 1603 KUH Perdata.
4. Karena perjanjian para pihak (*herroeping*). Seperti ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan dengan perjanjian para pihak yang membuatnya.

---

<sup>16</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm. 27.

5. Pernyataan penghentian perjanjian, dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak atau oleh satu pihak hanya pada perjanjian yang bersifat sementara, misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.
6. Berakhirnya karena putusan hakim, misalnya jika dalam perjanjian terjadi sengketa yang diselesaikan lewat jalur pengadilan, kemudian Hakim memutuskan perjanjian tersebut berakhir.

Di dalam KUHPerdara diatur juga tentang berakhirnya suatu perikatan. Cara berakhirnya perikatan ini diatur Pasal 1381 KUHPerdara yang meliputi:<sup>17</sup>

1. Berakhirnya perikatan karena Undang-Undang

- a. Konsignasi;
- b. Musnahnya barang terhutang;
- c. Daluarsa.

2. Berakhirnya perikatan karena perjanjian dibagi menjadi tujuh, yaitu:

- a. Pembayaran;
- b. Novasi (pembaruan hutang);
- c. Kompensasi;
- d. Konfusio (pencampuran hutang);
- e. Pembebasan Hutang;
- f. Kebatalan atau pembatalan, dan
- g. Berlakunya syarat batal.
- h.

---

<sup>17</sup> Miru Ahmadi, *Hukum Perikatan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, Hlm.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Metode Penelitian**

Metode penulisan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan ini adalah metode Normatif. Penelitian metode normatif menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji disebut juga dengan istilah penelitian kepustakaan.<sup>18</sup> Nama penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sumber data sekunder.<sup>19</sup>

### **2. Fokus Penelitian**

Obyek penelitian merupakan hal-hal yang akan diteliti, dalam penelitian ini adalah keabsahan perjanjian antara pembeli satuan ruko dengan PT. Saphir Yogya Super Mall.

### **3. Bahan Hukum**

- a. Bahan Hukum Primer, yakni bahan-bahan yang mempunyai kekuatan secara yuridis, yaitu :
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

---

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hl. 13-14 dikutip dalam Dyah Octarina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Reaserch)*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 19.

<sup>19</sup> Menurut Soerjono Soekanto, data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan (UUD 1945 dan seterusnya), hukum adat, yurisprudensi, traktat. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, missal kamus, ensiklopedia, indek kumulatif, dan sebagainya. Lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 13 dikutip dalam *Ibid*.

- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yakni bahan hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum primer berupa buku, makalah, jurnal, laporan hasil penelitian dan bahan ilmiah lain yang berkaitan dengan obyek penelitian. Bahan hukum sekunder yang terutama buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>20</sup>
- c. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Inggris-Indonesia, dan Ensiklopedia.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

a. Studi Pustaka

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dengan cara studi kepustakaan, yakni dengan mengkaji jurnal dan literatur yang berhubungan dengan perjanjian jual beli.

b. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dengan cara mengkaji dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli.

---

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, penelitian Hukum, Ctk. Keempat, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 142.



## **5. Pendekatan yang Digunakan**

Sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami permasalahan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yakni menelaah beberapa undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang berkaitan dengan perjanjian jual beli.

## **6. Pengolahan dan Analisis Bahan-bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, penulis membahas temuan-temuan penelitian dengan metode deskriptif-kualitatif, yaitu disajikan dalam bentuk narasi. Terkait dengan peraturan perundang-undangan perjanjian yang dianalisis dengan menggunakan doktrin. Analisis tersebut diharapkan dapat memberi gambaran berupa kesimpulan yang menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

## BAB II

### TINJAUAN TEORI PERJANJIAN DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian yang terdapat pada Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan bahwa suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Mariam Darus Badruzaman definisi perjanjian yang terdapat pada ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tidak lengkap dan tidak luas.<sup>21</sup> Dikatakan tidak lengkap, karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja. Hal ini terlihat dari rumusan kalimat “yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih”.<sup>22</sup> Tidak luas karena dapat mencakup hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam keluarga yang menimbulkan perkawinan pula. Namun, istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan tersendiri, sehingga buku III KUH Perdata secara tidak langsung berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan. J. Satrio mengusulkan rumusan diubah menjadi “perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikatkan dirinya

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Barulzaman, *Op.Cit*, hlm. 18.

<sup>22</sup> Ridwan khairandy, *Hukum kontrak Indonesia dalam prespektif perbandingan (bagian pertama)*, FH UII Press, hlm. 58.

terhadap orang lain atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri”.<sup>23</sup>

Istilah perjanjian dalam KUHPerdara merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu “*overeenkomst*”. Istilah *overeenkomst* berasal dari kata kerja *overeenkomen* yang berarti sepakat atau setuju, namun dalam berbagai kepustakaan belum terdapat berbagai istilah yang dipandang oleh banyak pihak dapat menimbulkan kebingungan atau malah dianggap sama, dalam menerjemahkan istilah *overeenkomst* para ahli hukum menerjemahkannya sebagai suatu perjanjian walaupun terdapat juga beberapa ahli hukum yang menerjemahkan istilah *overeenkomst* sebagai persetujuan.

Masyarakat pada umumnya lebih mengenal istilah perjanjian dari pada persetujuan karena perjanjian merupakan jenis perikatan yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, dalam setiap perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak dimana setiap orang bebas mengadakan atau membuat isi suatu perjanjian tersebut baik yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>24</sup>

Perjanjian adalah satu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta

---

<sup>23</sup> J. Satrio, *Hukum perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 27.

<sup>24</sup> Djohari Santoso, Dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, hlm. 45.

kekayaan.<sup>25</sup> Menurut subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>26</sup>

Menurut Soedikno Mertokusumo istilah perjanjian digunakan sebagai terjemahan dari *Overeenkomst*, karena syarat sahnya *oveerenkoms* adalah adanya *toesteming*, yang dapat diterjemahkan sebagai persetujuan. Sementara istilah perjanjian sendiri menurut Soedikno Mertokusumo adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum dimana akibat hukum itu menimbulkan perikatan diantara para pihak.<sup>27</sup>

Menurut R. Setiawan, pengertian perjanjian yang terdapat Pasal 1313 KUHPerduta, yaitu :<sup>28</sup>

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambah perkataan “atau saling menikatkan dirinya” didalam pengertian perjanjian Pasal 1313 KUHPerduta.

Definisi perjanjian yang dikemukakan oleh R. Setiawan tersebut dapat disimpulkan, perjanjian adalah : “Suatu perbuatan hukum, dimana satu

---

<sup>25</sup> Abdul kadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 78.

<sup>26</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 1.

<sup>27</sup> Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 110.

<sup>28</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 49.

orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>29</sup>

Menurut M. Yahya Harahap mendefinisikan perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain menunaikan prestasi.<sup>30</sup>

Berdasarkan definisi perjanjian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :<sup>31</sup>

a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua pihak

Perjanjian tidak akan terjadi tanpa adanya para pihak. Para pihak ini sering disebut sebagai subjek perjanjian atau pelaku perjanjian. Setiap subjek perjanjian atau pelaku perjanjian dalam menjalankan kewajiban-kewajibannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

b. Ada perjanjian antara para pihak

Sebelum melakukan suatu perjanjian para pihak mengadakan perundingan terlebih dahulu. Perundingan itu adalah tindakan-tindakan untuk menuju adanya persetujuan. Persetujuan itu ditujukan dengan penerimaan syarat atau suatu tawaran, apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Tawaran dan yang dirundingkan

---

<sup>29</sup> R. Setiawan, *Ibid*, hlm. 49.

<sup>30</sup> Yahya Harahap, M, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 6.

<sup>31</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm 79.

itu umumnya mengenai syarat-syarat dan mengenai objek perjanjian. Disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan objek perjanjian itu, maka timbulah suatu persetujuan.

c. Ada tujuan yang hendak dicapai

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang.

d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Ada prestasi menimbulkan kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang satu sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Lahirnya perjanjian yang sah harus memenuhi syarat-syarat yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut pembuat Undang-Undang memberikan patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir.<sup>32</sup> Syarat-syarat tersebut bisa meliputi baik orang-orangnya (subjeknya) maupun objeknya. Kesemuanya itu diatur Pasal 1320 KUH Perdata dan seterusnya, dalam Bab dua bagian

---

<sup>32</sup> Mariam Darus Barulzaman, *Op.Cit*, hlm. 161.

kedua buku III.<sup>33</sup> Syarat lahirnya suatu perjanjian terdapat syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian, dimana Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya syarat sahnyanya perjanjian, yaitu :

a. Kesepakatan mereka mengikatkan diri

Kesepakatan adalah unsur utama dalam syarat sahnyanya perjanjian, kesepakatan juga merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian. Kesepakatan adalah hasil kehendak bebas dari para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut melahirkan perjanjian atau kontrak. Kesepakatan adalah bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian. Orang dikatakan telah memberikan persetujuan/sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang menghendaki apa yang disepakati.<sup>34</sup> Sepakat sebenarnya intinya adalah suatu penawaran yang diakseptir (diterima/disambut) oleh lawan janjinya.<sup>35</sup> Kalau demikian, Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehndaki pihak lain.<sup>36</sup> Tanpa kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah. Orang tidak dapat dipaksa untuk memberikan sepakatnya.<sup>37</sup> Adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut berarti para pihak mempunyai kebebasan

---

<sup>33</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 167.

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.164.

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 165.

<sup>36</sup> *Ibid*.

<sup>37</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 46.

kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian,<sup>38</sup> sehingga apabila terjadi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan batal karena telah terjadi cacat kehendak (*wilsgebreik*) sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi.

Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya kata sepakat yang mungkin dilakukan pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan dirinya pada perjanjian yang dimaksud atau menolak mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud, dengan akibat transaksi yang di inginkan tidak dapat dilangsungkan. Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian.<sup>39</sup>

Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Kehendak itu harus dinyatakan. Harus ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm, 24.

<sup>39</sup> J. Satrio, *Op.Cit, Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian*, hlm. 162.

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 175.



Penyataan kehendak itu harus disampaikan kepada pihak lawanya. Pihak lawan tersebut harus mengerti kehendak tersebut. Kemudian jika pihak lawanya menyatakan menerima atau menyetujui kehendak, baru terjadi kata sepakat.<sup>41</sup> Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa suatu pernyataan adalah suatu penawaran, kalau pernyataan itu kepada orang yang diberikan penawaran, sedang pernyataan itu sendiri harus diartikan sebagai suatu tanda yang dapat diketahui dan dimengerti oleh mitra janji.<sup>42</sup> Konsekuensiya, jika penawaran tersebut diterima secara keliru dan ada akseptasi yang menyimpang dari penawaran tersebut, maka pada dasarnya tidak lahir perjanjian atau kontrak.<sup>43</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dalam kata sepakat sering diartikan dengan pernyataan kehendak yang disetujui. Hal ini memberikan jawaban kapan kesepakatan tersebut tercapai. Selalu di pernyataan saat-saat terjadinya perjanjian antar pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu:<sup>44</sup>

- 1) Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
- 2) Teori pengiriman (*Verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh para pihak yang menerima tawaran.

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 176.

<sup>44</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hlm. 24.

- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheori*) mengajarkan bahwa para pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
- 4) Teori kepercayaan (*vetrowenstheori*) mengajukan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Syarat sahnya perjanjian kedua yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian, kita simpulkan, bahwa di sana ada unsur “niat” (sengaja) dan yang demikian itu memang cocok untuk “perjanjian”, yang merupakan tindakan hukum.<sup>45</sup> Menurut J. Satrio istilah yang tepat untuk menyebutkan syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah kecakapan untuk membuat perjanjian.<sup>46</sup> Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar, berikut ini :<sup>47</sup>

- 1) *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerdejarig*), dan
- 2) *Rechspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

---

<sup>45</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian buku II*, hlm. 1.

<sup>46</sup> J. Satrio, *Ibid*, hlm 2.

<sup>47</sup> Agus Yudha hernoko, *Op.Cit*, hlm 161.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi person pada umumnya diukur dari standar usia dewasa atau cukup umur (*bekwaamheid meerderjarig*).<sup>48</sup> Ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan - perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Kemudian Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa, Tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pasal 1330 KUH Perdata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian.<sup>49</sup> Hukum perikatan Indonesia sama sekali tidak menentukan tolak ukur atau batasan umur agar seseorang dinyatakan dewasa. Buku KUH Perdata tidak menentukan tolak ukur kedewasaan tersebut.<sup>50</sup> Secara umum makna dewasa sering dihubungkan dengan kematangan mental, kepribadian, dan pola pikir, namun dilain hal kedewasaan juga erat hubungannya dengan pertumbuhan fisik dan usia. Kedewasaan

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 162.

<sup>49</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, ....Dalam prespektif perbandingan, hlm. 176.

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 76.

juga kadang dikaitkan dengan kondisi sexual seseorang walaupun kemampuan reproduksi manusia tidak selalu ditentukan oleh faktor usia. Kedewasaan merupakan perpaduan yang seimbang antara jiwa, raga dan intelektual.

Tolak ukur belum dewasa pada Pasal 330 Buku I KUHPerdara adalah, “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perseorangan atau hukum keluarga.<sup>51</sup>

Dalam perkembangannya, tolak ukur mengenai batas kedewasaan juga terdapat pada Undang - Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Undang- Undang Perkawinan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perkawinan), hal tersebut terdapat pada Pasal 47 dan Pasal 50 Undang- Undang Perkawinan menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun.

Dalam perkembangan berikutnya, Pasal 39 ayat (1) butir a Undang- Undang No. 20 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa batas kedewasaan seseorang untuk menghadap dan membuat akta notaris adalah 18 tahun atau sudah menikah.<sup>52</sup> Dalam Undang – Undang Perkawinan maupun Pasal 330 KUHPerdara sama-sama mengatur

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 76.

<sup>52</sup> Ridwan Khairandy, *Perseroan Terbatas, Doktrin peraturan perundang undangan dan Yuriprudensi*, kreasi Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm. 36.

tentang batas umur kedewasaan. Undang-Undang Perkawinan lebih baru daripada KUHPerdara dan bersifat nasional yang berlaku untuk semua golongan penduduk yang berkebangsaan Indonesia. Sesuai dengan asa *Lex pesteriori derogate lege priori*, maka Undang – undang yang terbaru yang harus dijadikan dasar untuk menentukan batasan umur kedewasaan tersebut.<sup>53</sup>

Selain kecakapan yang bertindak dari segi umur yaitu kecakapan yang ditujukan pada orang (*person*), kecakapan juga ditujukan kepada badan hukum (*rechsperson*) yaitu dengan kapasitas atau wewenang pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Di dalam Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas telah ditentukan siapa (organ perseroan) yang berhak dan bertanggung jawab dalam mewakili perusahaan untuk melakukan pengurusan dan kepentingan perusahaan baik di dalam maupun di luar pengadilan.<sup>54</sup> Pasal 82 Undang-Undang tentang Perseroan Tebatas menyebutkan bahwa “Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan.”<sup>55</sup>

Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Ia hanya

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm 178.

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 43.

<sup>55</sup> *Ibid*.

boleh melakukan perikatan yang menguntungkan budel pailit, dan itupun harus sepengetahuan kuratornya.<sup>56</sup>

Menurut J. Satrio kecakapan bertindak menunjuk kepada kewenangan umum untuk menutup perjanjian, lebih luas lagi melakukan tindakan hukum pada umumnya. Sedang kewenangan bertindak merujuk kepada yang khusus, kewenangan untuk bertindak dalam peristiwa yang khusus. Ketidakwenangan hanya mengalah-halangi untuk melakukan tindakan tertentu.<sup>57</sup>

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu. Dalam perjanjian harus ada objek tertentu atau hal tertentu yang menyangkut pada perjanjian. Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.<sup>58</sup>

Menurut J Satrio, Objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku (*handeling*) tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>59</sup> Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa suatu

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm.43.

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm 37.

<sup>58</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit..... Dalam Perspektif Perbandingan (bagian pertama)*, hlm. 186.

<sup>59</sup> J. Satrio, *Op. Cit, .....Perikatan yang lahir dari perjanjian, Buku II*, hlm. 32.

perjanjian haruslah mempunyai objek (*hepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.<sup>60</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang ke empat adalah suatu sebab yang halal, syarat tersebut adalah syarat objektif dari ke empat syarat sah nya perjanjian bersamaan dengan syarat yang ketiga, artinya jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan perkataan lain, syarat tersebut termasuk kedalam unsur essentialia pada perjanjian, Unsur essentialia adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian.<sup>61</sup> KUHPerdota menetapkan untuk sahnya perjanjian, selain dari harus ada kausanya, kausanya juga harus halal.<sup>62</sup>

Terdapat beberapa istilah dalam sistem hukum perdata Indonesia, yaitu “batal”, “batal demi hukum”, “dapat dibatalkan”, “membatalkan”, dan “kebatalan”. Terdapat beberapa dasar atas kebatalan suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut :<sup>63</sup>

1) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang

---

<sup>60</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (standar) perkembangannya di Indonesia (kumpulan pidato pengukuhan)*, Citra aditya bakti, Bandung, hlm. 79.

<sup>61</sup> J. Satrio, *Op.Cit, ....Perikatan yang lahir dalam perjanjian buku I*, Citra Adhitya, Bandung hlm. 67.

<sup>62</sup> J. Satrio, *Op.Cit.....Perikatan yang lahir dalam perjanjian Buku II*, Citra Adhitya, Bandung, hlm. 51.

<sup>63</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang kebatalan perjanjian, Nasional legal reform Program*, Jakarta, hlm. 45.

- 2) Untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat :
  - a) Batal demi hukum, atau
  - b) Perjanjian dapat dibatalkan.
- 3) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
- 4) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*.
- 5) Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan Undang-undang.

Frasa “batal demi hukum” merupakan frasa khas bidang hukum yang bermakna “tidak berlaku” tidak sah menurut hukum. Dalam pengertian umum, kata batal (saja) sudah cukup menjelaskan bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah, rupanya frasa “batal demi hukum” lebih memberikan kekuatan sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum, bukan hanya tidak berlaku menurut pertimbangan subjektif seseorang atau menurut kesusilaan/ kepatutan. Batal demi hukum berarti bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum (atau dalam arti sempit, berdasarkan peraturan perundang-undangan) memang begitu adanya. Dengan demikian, “batal demi hukum” menunjukkan bahwa tidak berlaku atau tidak sahnya suatu tersebut terjadi seketika, spontan, otomatis, atau dengan sendirinya, sepanjang



persyaratan atau keadaan yang membuat batal demi hukum itu terpenuhi.<sup>64</sup>

Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain, perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat.<sup>65</sup> Pasal 1265 KUH Perdata mengatur hal ini dengan menyebut bahwa “Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah olah tidak pernah ada suatu perikatann. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; hanya mewajibkan kreditor mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksud terjadi”.

Pembatalan oleh pihak ketiga berdasarkan *actio paulina* diatur pasal 1341 KUH Perdata. Pasal 1340 Perdata berbunyi “Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan Pasal 1317 KUH Perdata. Pasal 1341 KUH Perdata menyebutkan bahwa “(1) meskipun demikian, tiap kreditor boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan

---

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm 58.

nama apa pun juga, yang merugikan kreditor dan orang yang denganya atau untuknya debitor itu tidak bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi kreditor. (2) Hak-hak yang diperoleh pihak ketiga dengan iktikad baik atas barang-barang yang menjadi objek dari tindakan yang tidak sah, harus dihormati (3) Untuk mengajukan batalnya tindakan yang dengan Cuma-Cuma dilakukan debitor, Cukuplah kreditor menunjukkan bahwa pada waktu melakukan tindakan itu debitor mengetahui bahwa dengan cara demikian dia merugikan para kreditor, tak peduli apakah orang yang diuntungkan juga mengetahui hal itu atau tidak”.

Selain beberapa hal atau kondisi tertentu yang dapat mengakibatkan batalnya perjanjian seperti dijelaskan di atas, masih ada satu kondisi “khusus” lagi, yaitu pembatalan perjanjian oleh pihak tertentu atas kuasa Undang-undang yang secara eksplisit menyatakan hal tersebut. Maksudnya, terdapat norma hukum dalam sebuah Undang-Undang yang menyatakan bahwa lembaga atau pejabat publik tertentu berdasarkan Undang-Undang tersebut berwenang untuk membatalkan perjanjian tertentu.<sup>66</sup>

Keempat syarat ini oleh Subekti dikelompokkan kedalam syarat subyektif untuk dua syarat yang pertama, dan syarat obyektif untuk dua syarat yang terakhir.<sup>67</sup> Syarat pertama dan syarat kedua dari keempat syarat

---

<sup>66</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm 59.

<sup>67</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 11.

tersebut merupakan syarat subjektif, dimana syarat tersebut merupakan terapan dari para pihak yang melakukan perjanjian atau tepatnya syarat yang mengatur para pihak dalam perjanjian. Jika dalam syarat subjektif tidak terpenuhi dalam pembuatan perjanjian maka perjanjian tersebut tidak akan mengakibatkan perjanjian itu batal sepanjang para pihak yang karena ketidak cakapan atau ketidak bebasnya dalam memberikan sepekatnya tidak mengajukan upaya pembatal kepada hakim (*vernittigbaar*).

Syarat yang ketiga dan keempat Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat objektif, jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian itu tidak pernah ada atau batal demi hukum. Suatu perjanjian yang mengandung cacat dalam syarat subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*Nietig*) namun hanya memberikan kemungkinan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan (*vernittigbaar*) sementara apabila cacat ini terjadi pada syarat obyektifnya maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.<sup>68</sup>

Syarat objektif pertama adalah perjanjian mengatur suatu pokok persoalan tertentu / terdapat suatu objek pada perjanjian.<sup>69</sup> Selanjutnya berdasarkan Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata, jelaskan bahwa untuk sahnya perjanjian maka objeknya haruslah tertentu, atau setidaknya cukup dapat ditentukan. Objek perjanjian tersebut dengan demikian haruslah:<sup>70</sup>

a. Dapat diperdagangkan

---

<sup>68</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 167.

<sup>69</sup> *Ibid*.

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm. 107.

- b. Dapat ditentukan jenisnya,
- c. Dapat dinilai dengan uang, dan
- d. Memungkinkan untuk dilakukan atau dilaksanakan.

Syarat objektif kedua adalah perjanjian tidak memuat suatu sebab atau kausa yang halal. Tidak ada penjelasan KUHPerdara tentang makna “sebab yang halal” itu, tetapi para ahli hukum sepakat memaknainya sebagai isi atau dasar perjanjian.<sup>71</sup> Hal ini ditegaskan Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Pasal 1337 KUHPerdara “dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum”. Perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan atau ketertiban umum. Peraturan perundang-undangan juga bersifat memaksa sehingga para pihak tidak boleh menyimpangi, jika disimpangi maka berakibat perjanjian itu batal demi hukum. Berikut contoh peraturan diatannya adalah peraturan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat (2) ,Undang-Undang No 13 Tahun 2003 Pasal 123 ayat (3) tentang ketenagakerjaan dan lain-lain.

Terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan. Hal yang disebut terakhir ini terjadi apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan dan

---

<sup>71</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 18.

kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*Voidable atau vernigetigbaar*).<sup>72</sup>

### 3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak terdapat tiga macam unsur yang selalu ada dalam perjanjian. Unsur-unsur perjanjian tersebut adalah:<sup>73</sup>

a. *Essentialia*

*Essentialia* adalah unsur pokok yang harus ada untuk terjadinya suatu perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, sehingga merupakan syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sah perjanjian ialah adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, objek tertentu dan kausa yang halal.

b. *Naturalia*

*Naturalia* adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian tanpa harus diperjanjikan secara khusus. Unsur ini secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam suatu perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Contoh adanya unsur ini adalah pada perjanjian jual beli suatu barang, seorang penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat tersembunyi.

---

<sup>72</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm 53

<sup>73</sup> Soedikno Mertokusumo, *Op. Cit*, hlm. 11.

c. *Accidentalialia*

*Accidentalialia* adalah unsur tambahan yang harus dimuat atau disebutkan secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih. Bagian ini tidak diatur oleh undang undang tetapi oleh undang-undang diperbolehkan.

#### 4. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dikelompokkan menjadi beberapa kategori antara lain sebagai berikut :

a. Berdasarkan cara terbentuknya

Berdasarkan cara terbentuknya, perjanjian dapat dibedakan menjadi tiga (3) macam, yaitu :<sup>74</sup>

1) Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya cukup dengan adanya kata sepakat (konsensus) dari para pihak yang membuat perjanjian dan tidak memerlukan syarat-syarat lain, contohnya dari perjanjian konsensual antara lain adalah perjanjian jual beli dan sewa menyewa.

2) Perjanjian riil

Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang untuk terjadinya selain dengan adanya kata sepakat juga memerlukan adanya penyerahan

---

<sup>74</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 28

secara nyata atas benda atau barang yang menjadi objek perjanjian, contoh dari perjanjian riil antara lain adalah perjanjian penitipan barang.

### 3) Perjanjian formil

Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum.

Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang – undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Formalitas tertentu itu, misalnya tentang bentuk format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan

akta otentik ataupun akta di bawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat hukum lain yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut Undang – undang. Contoh perjanjian di bidang hukum kekayaan yang harus dilakukan dengan Akta Notaris adalah pendirian PT, Jamian Fidusia, dll.

b. Berdasarkan nama dan Tempat Pengaturannya

Berdasarkan nama dan tempat pengaturannya maka perjanjian dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu :<sup>75</sup>

1) Perjanjian Bernama (*Benomde Contracten Nominaat*)

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama tersendiri dan sudah diatur secara khusus dalam buku ke III KUHPerdara, dalam KUHDagang maupun dalam peraturan yang lain. Perjanjian bernama yang diatur secara khusus dalam buku ke III KUHPerdara adalah suatu perjanjian yang diatur dalam bab ke V sampai dengan bab XVIII buku ke III KUHPerdara. Perjanjian bernama yang diatur dalam KUHDagang adalah perjanjian asuransi, perseroan, pertanggungan, dan perjanjian yang berkaitan dengan sura-surat berharga. Perjanjian bernama yang diatur dalam peraturan lain adalah perjanjian pengangkutan udara dan perkumpulan koperasi.

2) Perjanjian Tidak Bernama (*Unbenoemde Contracten Innominaat*)

---

<sup>75</sup> *Ibid*, hlm. 26.



Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan belum diatur secara khusus dalam buku ke III KUHPerdara, KUHDagang, maupun peraturan yang lain, tetapi merupakan perjanjian yang tumbuh dan berkembang didalam masyarakat. Perjanjian tak bernama terdiri dari dua (2) macam, yaitu :

- a) Perjanjian Jenis Baru Mandiri, yaitu perjanjian yang tidak memiliki nama dan jumlahnya tidak terbatas dan tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara, KUHDagang dan peraturan lainnya. Contoh dari perjanjian jenis baru mandiri ini adalah perjanjian kredit bank.
- b) Perjanjian jenis baru campuran adalah perjanjian yang mempunyai berbagai unsur dari berbagai perjanjian yang sudah mempunyai nama atau gabungan dari perjanjian-perjanjian yang sudah memiliki nama. Contoh dari perjanjian jenis baru campuran adalah perjanjian sewa beli dan perjanjian pinjam pakai.

Pembedaan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama berkaitan dengan ketentuan-ketentuan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan perselisihan apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, pedoman yang dapat digunakan dalam menyelesaikan perselisihan pada perjanjian bernama adalah sebagai berikut :

- i. Ketentuan hukum pemaksa apabila ada.
- ii. Melihat pada isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak termasuk hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dan hal-hal yang dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas (sesuai Pasal 1347 KUHPerdara), termasuk ketentuan khusus yang disebutkan dalam klausula standart.
- iii. Ketentuan khusus yang berlaku bagi perjanjian bernama.
- iv. Ketentuan umum buku ke III bab I-IV.
- v. Kebiasaan setempat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang isinya :  

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”
- vi. Kepatutan.

c. Berdasarkan Hak dan Kewajiban Para Pihak

Berdasarkan hak dan kewajiban para pihak, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu :<sup>76</sup>

1) Perjanjian Timbal Balik

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 25.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, perjanjian timbal balik terdiri dari dua (2) macam, yaitu :

- a) Perjanjian timbal balik sempurna, yaitu perjanjian yang hak dan kewajibannya dari para pihak saling bertimbal balik secara sempurna, contohnya adalah perjanjian jual beli.
- b) Perjanjian timbal balik tidak sempurna, yaitu perjanjian dimana pada salah satu pihak timbul kewajiban pokok sedangkan pada pihak lain timbul kewajiban untuk melaksanakan sesuatu tetapi kewajiban tersebut tidak seimbang dengan kewajiban pihak lainnya, contohnya adalah perjanjian pemberian kuasa.

## 2) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban pada satu pihak dan memberikan hak pada pihak lainnya, contohnya adalah perjanjian hibah. Berdasarkan Keuntungan Yang Diperoleh Oleh Para Pihak. Berdasarkan keuntungan yang diperoleh oleh para pihak, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a) Perjanjian cuma-cuma, yaitu perjanjian yang hanya memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, contohnya adalah perjanjian hibah.
- b) Perjanjian dengan alasan hak yang membebani, adalah perjanjian yang dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu

terdapat kontra prestasi dari pihak yang lainnya, sedangkan antara prestasi dengan kontra prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum, contohnya perjanjian sewa menyewa dan perjanjian jual beli.

d. Berdasarkan tujuannya

Berdasarkan tujuannya, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu :

1) Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban saja pada kedua belah pihak atau dengan adanya perjanjian ini baru menimbulkan perikatan saja, hak milik atas suatu benda atau barang belum beralih, contohnya adalah perjanjian sewa menyewa.

2) Perjanjian Kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak milik, contohnya adalah perjanjian jual beli.

## **5. Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Mengenai berakhirnya suatu perjanjian itu ditentukan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian, pada umumnya yaitu apabila tujuan dari perjanjian tersebut yang telah dibuat oleh para pihak telah tercapai.

Berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian dapat disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :<sup>77</sup>

- a. Ditentukan oleh para pihak.
- b. Undang-undang menentukan batas waktunya.
- c. Pernyataan penghentian perjanjian.
- d. Karena putusan hakim.
- e. Tujuan telah tercapai.
- f. Karena persetujuan kedua belah pihak.

Berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian menurut R. Setiawan adalah sebagai berikut :<sup>78</sup>

- a. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian, misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Undang-undang yang menentukan batas waktu berlakunya perjanjian.
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.
- d. Pernyataan penghentian perjanjian (*Opzegging*), dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada perjanjianperjanjian yang bersifat sementara seperti perjanjian kerja dan sewa menyewa.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.

---

<sup>77</sup> H. Mashudi., Moch Chidir Ali, *Op-cit*, hlm. 157.

<sup>78</sup> R. Setiawan, *Op-cit*, hlm. 69.

- g. Berakhir karena persetujuan para pihak (*Herroeping*).

Berdasarkan keputusan hakim yang menyatakan bahwa sesuatu yang dapat mengakibatkan hapusnya atau berakhirnya suatu perjanjian apabila salah satu pihak ada yang melakukan wanprestasi hal ini tercantum Pasal 1266 KUHPdata yang berbunyi : “syarat-syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam suatu perjanjian yang timbal balik mana kala salah satu pihak tidak dapat memenuhi suatu kewajiban, dalam hal ini suatu perjanjian tidak batal demi hukum tetapi pembatalannya pada hakim”.

Menurut Hartono Hadisoeparto berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :<sup>79</sup>

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak.
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian.
- c. Pernyataan dari pihak-pihak atau salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian.
- d. Putusan hakim atau pengadilan.
- e. Tujuan perjanjian telah tercapai.

## **B. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa

---

<sup>79</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 106.

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP tentang PPAT) bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh

Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>80</sup>

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat PPAT tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil PPAT untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.<sup>81</sup>

Dalam PP tentang PPAT, PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

2. PPAT Sementara.

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2).

---

<sup>80</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia : Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 486.

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 436.



3. PPAT Khusus.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

4. PPAT Pengganti.

PPAT Pengganti yaitu yang menggantikan PPAT yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Pasal 38 ayat (3))

Yang dapat diangkat menjadi PPAT, adalah :<sup>82</sup>

1. Notaris,
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
3. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT,
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah

---

<sup>82</sup> A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, CV. Mandar Maju Bandung, 1991, hlm. 31.

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah :<sup>83</sup>

1. Jual-beli,
2. Tukar-menukar,
3. Hibah,
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*),
5. Pembagian hak bersama,
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
7. Pemberian Hak Tanggungan, dan
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Kewajiban PPAT, disamping tugas pokok ialah :<sup>84</sup>

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya

---

<sup>83</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia (Berdasarkan P.P. No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. No.37 Tahun 1998)*, CV. Mandar Maju, 1999, hlm. 180.

<sup>84</sup> Effendi Perangin, *Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1990, hlm. 6.

### C. Aspek Hukum Islam Mengenai Perjanjian

Hukum Islam mengatur kehidupan manusia secara menyeluruh dan mencakup segala macam aspek hubungan manusia dengan Allah diatur dalam bidang ibadah dan hubungan manusia dengan sesama diatur dalam bidang muamalah dalam arti luas, baik bersifat perorangan maupun umum, seperti, perkawinan, pewarisan, perjanjian-perjanjian hukum, peradilan, dan sebagainya.<sup>85</sup> Islam mengenal adanya *al iltizam* dan akad sebagai pandangan perjanjian ataupun kontrak.

#### 1. Pengertian *al iltizam*

Di dalam hukum Islam kontemporer juga dikenal istilah *iltizam* sebagai padanan istilah perikatan. Pada dasarnya *iltizam* digunakan untuk menyebutkan perikatan yang timbul dari kehendak siapa saja, terkadang digunakan dalam arti perikatan yang timbul dari perjanjian. Pada zaman modern istilah *iltizam* menjadi perikatan pada umumnya.<sup>86</sup>

Syamsul Anwar juga berpendapat bahwa para Fuqaha apabila berbicara tentang hubungan perikatan antara dua pihak atau lebih sering menggunakan ungkapan “terisinya *dzimmah* dengan suatu hak atau kewajiban.” *Dzimmah* secara harfiah berarti tanggungan. Secara terminologi yaitu suatu wadah dalam diri setiap orang tempat menampung hak dan kewajiban. Apabila pada seseorang terdapat hak orang lain yang ditunakannya kepada orang tersebut, maka dikatakan *dzimmah*-nya berisi

---

<sup>85</sup> HK. Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Cet-2, Yogyakarta, 2012, hlm. 6.

<sup>86</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Sudi tentang Teori Akad dalam Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 47.

suatu hak atau suatu kewajiban. Maka ada kewajiban baginya yang menjadi hak orang lain. Jika telah melaksanakan kewajibannya yang menjadi hak orang lain, maka dikatakan *dzimmah*-nya telah bebas atau kosong.<sup>87</sup>

Dalam hukum Islam terdapat sebuah kaidah fiqih yang menyatakan *al-aslu bara' atudz-dzimmah* (asasnya adalah bebasnya dzimmah). Artinya bahwa asas pokoknya adalah bahwa bagi seseorang tidak terdapat apapun atas milik orang lain, atau pada dasarnya orang tidak memikul kewajiban apapun pada orang lain sampai ada bukti yang menyatakan sebaliknya.<sup>88</sup> Maka ungkapan fuqaha mengenai terisinya *dzimmah* seseorang dengan hak atau kewajiban itu digunakan untuk mendefinisikan perikatan dalam hukum islam. Perikatan (*iltizam*) dalam hukum islam adalah suatu hak yang wajib ditunakan kepada orang lain atau pihak lainnya.<sup>89</sup>

## 2. Pengertian Akad

Secara terminologi akad adalah pertalian atau keterkaitan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariah (Allah dan Rasul-Nya) yang menimbulkan hukum pada objek perikatan.<sup>90</sup> Ijab merupakan pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Akad terjadi antara dua pihak dengan sukarela, dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing secara timbal balik. Namun ada yang mengartikan akad secara luas, yaitu mencakup segala tindakan orang yang dilakukan dengan niat dan keinginan kuat dalam

---

<sup>87</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2001, hlm. 23.

<sup>88</sup> Syamsul Anwar, *Op. Cit*, hlm.49.

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> *Ibid.*

hati, walaupun tindakan satu pihak tanpa pihak lain. Misalnya wakaf, hibah, dan lainnya.<sup>91</sup>

Kata “sesuai” dengan kehendak *syari'ah* dalam definisi di atas adalah bahwa setiap perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak sejalan dengan kehendak atau ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan *syara* oleh Allah dan Rasul.<sup>92</sup> Menurut Malikiyah Syafi'iyah dan hambali, makna umum akad adalah setiap perilaku yang melahirkan hak, atau mengalikan atau mengubah atau mengakhiri ha, baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak. Istilah akad ini sama dengan *iltizam* (kewajiban).<sup>93</sup>

### 3. Sumber Hukum Akad

Sumber hukum dalam hukum islam terbagi menjadi duan bagian yaitusumber hukum primer dan sumber hukum sekunder.

#### a. Sumber Hukum Primer

##### 1) Al-Quran

Alquran banyak memuat prinsip umum berbagai bidang hukum tidak terkecuali hukum kontrak. Prinsip umum mengenai kontrak terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1 (Q.S5:1) mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat. Perintah alquran ini menjadi dasar utama kesucian terhadap semua kontrak.

---

<sup>91</sup> KH. Ahmad Azhar Basyir, *Op. Cit*, hlm. 23.

<sup>92</sup> Oni Sahroni dan M Hasanuddin, *Fikih Muamalah, Dinamakan Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hlm.49.

<sup>93</sup> *Ibid*, hlm. 5.

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ  
 إِلَّا مَا يَتَلَبَّسُ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا  
 يُرِيدُ

*Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak kecuali, yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umroh). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dikehendaki.*

## 2) Sunnah

Sunnah itu merupakan ajaran Rasulullah Muhammad SAW baik yang disampaikan melalui ucapan, tindakan, atau persetujuan. Ajaran- ajaran yang merupakan sunnah ini dicatatkan dalam catatan yang disebut hadist.<sup>94</sup> Salah satu hadist mengenai kontrak adalah hadist dari Ahmad, yang menyebutkan “Tidak halal bagi seseorang menjual sesuatu barang dengan tidak menerangkan (cacat) yang ada padanya, dan tidak menerangkannya” (HR Ahmad)<sup>95</sup>. Dan penjelasan ini bahwa harus adanya iktikad baik dalam melakukan jual beli.

<sup>94</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm.17.

<sup>95</sup> *Ibid.*

### 3) Hadist

Hadist merupakan sumber hukum Islam yang kedua setelah Al Qur'an. Aturan mengenai akad juga diatur dalam hadist. Akad memiliki satu tempat yang khusus dalam melengkapi suatu hubungan kerjasama ataupun kegiatan lainnya antara para pihak. Hadist-hadist yang mengatur tentang akad antara lain, Hadist Riwayat Imam Bukhari yang menyatakan "segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam Kitab Allah (Hukum Allah) adalah batal, sekalipun sejuta syarat." Hadist ini menjelaskan bahwa syarat-syarat atau ketentuan yang terdapat dalam akad yang diadakan oleh para pihak, apabila dalam syarat-syarat tersebut bertentangan dengan Hukum Islam dan aturan dalam prinsip-prinsip syariah maka syarat tersebut batal.

Perjanjian harus dibuat berdasarkan ketentuan syariat. Berdasarkan hadist lainnya dalam riwayat At Tarmidzi Rasulullah SAW bersabda "kaum muslimin (dalam kebebasan) sesuai dengan syarat dan kesepakatan mereka, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

Hadist yang mengatur tentang perjanjian juga terdapat dalam Hadist Riwayat Abu Dawud dan Hakim "daru Abu Hurairah, Rasulullah SAW. Hadist tersebut menyatakan bahwa perjanjian didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridho (rela), kehendak bebas masing-masing pihak

pada isi akad tersebut. Akan tetapi dalam akad tersebut tidak dibenarkan terdapat suatu kesepakatan yang bertentangan dengan syariat.

Akad adalah sebagian dari macam-macam *tasharruf* (perpindahan), yang dimaksud dengan tasharruf ialah “segala yang keluar dari seorang manusia dengan kehendaknya dan syara’ menetapkan beberapa haknya”. Tasharruf terbagi menjadi dua :

a) *Tasharruf fi’li* (perbuatan)

Yaitu usaha yang dilakukan manusia dengan tenaga dan badannya. Selain dari lidah, seperti memanfaatkan tanah yang tandus, menerima barang dalam jual beli, merusak benda orang lain.

b) *Tasharruf Qauli* (perkataan)

Yaitu *tasharruf* yang keluar dari lidah manusia. *Tasharruf qauli* terbagi dua. *Tasharruf qauli ‘aqdi*, yaitu sesuatu yang dibentuk dari dua ucapan sari kedua belah pihak yang saling bertalian, seperti jual beli, sewa menyewa dan perkongsian. *Tasharruf qauli* bukan *‘aqdi*, terbagi menjadi dua :

- i. Merupakan pernyataan pengadaaan suatu hak atau mencabut suatu hak, seperti wakaf, talak kemerdekaan.
- ii. Tidak menyatakan suatu kehendak tetapi dia mewujudkan tuntutan-tuntutan hak, seperti gugatan, iqrar, sumpah untuk menolak gugatan (tidak ada akad, tapi perkataan semata).



b. Sumber Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder penting apabila terjadi kekosongan sumber hukum primer. Sumber hukum ini berasal dari intelektual manusia. Sumber hukum ini diderivasi dari Al Qur'andan hadist, ini merupakan sumber hukum tambahan.<sup>96</sup> Syamsul Anwar menyebutkan sumber hukum ini sebagai sumber hukum non-ilahi, yang meliputi :

1) Ijma (konsekuensi pendapat)

Ijma ini tidak secara langsung diambil dari wahyu. Sebagai sebuah doktrin atau landasan syariah ijma merupakan pandangan yang rasional.<sup>97</sup> Ijma memiliki dua makna. Makna pertama adalah menentukan dan sepakat. Makna kedua adalah kesepakatan dengan secara bulat, sehingga ijma adalah kesepakatan pendapat secara bulat para ahli hukum yang melakukan penemuan hukum islam (mijtahidin) mengenai masalah tertentu pada periode setelah meninggalnya nabi Muhammmad SAW.<sup>98</sup>

Dari pengertian di atas, kesepakatan tersebut dapat diambil oleh mujtahid. Namun pendapat seperti ini tidak semua mazhab menerima. Mazhab hambali hanya membatasi pada konsensus atau kesepakatan pendapat para sahabat nabi saja. Hal ini tercermin dari

---

<sup>96</sup> *Ibid*, hlm. 19.

<sup>97</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit ... (Bagian Pertama)*, hlm. 27, lihat juga Mohammad Hashim Kamah, *Principles of Islamic Jurisprudence*, Pelanduk Publication, Selangor, 1989, hlm. 211.

<sup>98</sup> Mohammad Akram Laldin, *Islamic Law*, International Islamic University Malaysia, 2006, hlm. 90.

pendapat Abdul Rahman yang menjelaskan ijma adalah kesepakatan pendapat mengenai sesuatu hal antara para sahabat rasulullah.<sup>99</sup>

Menurut Syamsul Anwar ijma dewasa ini dapat dibedakan antara ijma formal dan ijma persuasif. Ijma formal adalah kesepakatan menerima suatu untuk diformalkan seperti dituangkan dalam peraturan perundang-undangan. Ijma persuasif adalah ijma untuk menerima kesepakatan yang tidak diformalkan, tetapi diterima secara diam-diam.<sup>100</sup>

2) *Qiyas* (analogi deduktif)

*Qiyas* pada dasarnya adalah analogi, khususnya analogi deduktif. Dengan itu maka qiyas adalah prinsip hukum yang diintroduksikan untuk menarik kesimpulan secara logis.<sup>101</sup> *Qiyas* dimaksudkan untuk memperluas ketentuan yang terdapat di Al Qur'an atau sunnah untuk kasus yang baru didasarkan pada kasus yang sama. Ini hanya perluasan ketentuan yang telah ada. *Qiyas* tidak menciptakan hukum yang baru.<sup>102</sup>

3) *Istihsan* (kebijaksanaan hukum)

*Istihsan* pada dasarnya bermakna menyetujui atau menerima suatu yang baik. Dalam makna hukum *istihsan* merupakan suatu metode untuk tidak memberlakukan suatu ketentuan hukum terhadap kasus

---

<sup>99</sup> Ridwan Khairandy, *Op.cit ... (Bagian Pertama)* hlm. 20, lihat juga Abdul Rahmani I.Do, *Shari'ah the Islamic Law*, A.S Noordeem, Kuala Lumpur, 1998, hlm. 65.

<sup>100</sup> Muhammad Akram Laldin, *Op. Cit*, hlm. 17.

<sup>101</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit ... (Bagian Pertama)*, hlm. 30.

<sup>102</sup> *Ibid.*

tertentu. Untuk kasus tersebut diterapkan suatu ketentuan khusus sebagai kebijakan dan pengecualian terhadap ketentuan umum karena ada alasan hukum (dalil) yang mengharuskan diambilnya kebijakan hukum tersebut.<sup>103</sup>

4) *Marsalah Mursalah* (kemaslahatan)

*Maslahah musalah* dalam Bahasa arab berarti membawa manfaat atau kepentingan dan mencegah kerugian. Menurut Syamsul Anwar, *Masalahah* secara literal berarti manfaat sedangkan *mursalah* berarti netral. Sebagai istilah hukum islam masalahah mursalah dimaksudkan segala kepentingan yang bermanfaat dan baik, namun tidak ada nas khusus (teks alquran maupun sunnah) yang terkandung dan dapat disimpulkan dari nas alquran dan sunnah.<sup>104</sup>

5) *Sadd al- Dhara'l* (menutup keburukan)

*Sadd* secara literal berarti menutup sedangkan dhara'l merupakan jamak dari dharl'ah berarti sesuatu yang buruk atau dilarang. Maka *sadd al dhara'l* adalah menutup keburukan. Al-Qurtubi mendefinisikan *sadd al dhara'l* sebagai sesuatu yang tidak dilarang, tetapi jika dilakukan dikhawatirkan dapat menimbulkan sesuatu yang dilarang.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> Mohammad Akram Laldin, *Op. Cit*, hlm. 18.

<sup>104</sup> Syamsul Anwar, *Op. Cit*, hlm. 18.

<sup>105</sup> Ridwan Khairandy, *Op. Cit ....(Bagian Pertama)*

6) *Urf* (kebiasaan)

*Urf* adalah kata bendadari *ayn, ra, fa* yang berarti mengetahui. Badran menyatakan bahwa *urf* seperti yang diciptakan atau dibangun oleh sebagian masyarakat dari perkataan atau perbuatan mereka, dan kemudian secara konsisten yang di praktikan secaraberulang-ulang hingga akhirnya mempengaruhi dan akhirnya diterima oleh akal sehat.<sup>106</sup> *Urf* merupakan kebiasaan yang menjadi sumber hukum yang bersifat ijtihad.

7) Istishab

Istishab dalam Bahasa arab yang berarti persahabatan. Dapat juga permintaan untuk menyerta dan mempertahankan status. Istishab ini merupakan prinsip praduga kelangsungan. Syamsul Anwar menyatakan istishab berarti kelangsungan status hukum suatu hal pada masa lal, masa kini, dan masa mendatang sejauh belum ada perubahan dari status hukum tersebut.<sup>107</sup>

4. Rukun dan syarat akad

Akad dapat dipandang terjadi apabila rukun dan syaratnya dipenuhi. Rukun adalah unsur mutlak yang harus ada dalam suatu hal, peristiwa atau tindakan.

---

<sup>106</sup> *Ibid*, hlm. 61.

<sup>107</sup> Syamsul Anwar, *Op. Cit*, hlm. 19.

a. Rukun-rukun akad

Rukun akad adalah ijab kabul sebab akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul.<sup>108</sup> Dalam Islam dikenal adanya rukun akad. Rukun akad tersebut, yaitu :<sup>109</sup>

- 1) *'Aqlah*, adalah orang yang berakad, masing-masing pihak dapat terdiri dari satu orang maupun terdiri dari beberapa orang. Misal penjual dan pembeli beras dipasar biasanya masing-masing satu orang, ahli waris yang sepakat untuk memberikan suatu kepada pihak lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki hak (*'aqid ashi*) dan merupakan wakil dari pemilik hak.
- 2) *Ma'qud 'al-'aqad* adalah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli. Dalam akad hibah, gadai, utang yang dijamin seseorang dalam *akad kafalah*.
- 3) *Ma'qud 'alaih* adalah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbedanya akad mengakibatkan berbedanya tujuan pokok akad.
- 4) *Shighat al-'aqd* ialah ijab Kabul. Ijab merupakan permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Sedangkan Kabul adalah pernyataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang

---

<sup>108</sup> KH. Ahmad Azhar Basyir, *Op.Cit*, hlm. 66.

<sup>109</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqih Muamalat, Kencana*, Jakarta, 2010, hlm. 51.

diucapkan setelah adanya ijab. Dalam *shighat al-'aqd* harus memperhatikan beberapa hal yaitu:

- a) *Shighat al-'aqd* harus jelas. Kata-kata ijab dan Kabul harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian.
- b) Harus bersesuaiannya antara ijab dan Kabul. Antara yang berijab dan penerima tidak boleh berbeda lafal. Adanya kesimpangsiuran dalam ijab akad dan Kabul akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh Islam. Karena bertentangan dengan islah diantara manusia.
- c) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan tidak terpaksa, dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam jual beli harus saling merelakan.

Terdapat cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad. Para ulama fiqh menerapkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad, yaitu :<sup>110</sup>

- 1) Dengan cara tertulis (*kitabah*), misal dua *aqld* berjauhan tempatnya, maka ijab Kabul boleh dengan kitabah harus dengan ketentuan bahwa dapat dipahami kedua belah pihak dengan jelas.
- 2) Isyarat, bagi orang-orang tertentu, akad atau ijab dan Kabul, orang-orang tertentu yang dimaksudkan misalnya seorang bisu tidak dapat

---

<sup>110</sup> *Ibid*, hlm. 53.

mengadakan ijab dan kabul dengan Bahasa, orang yang tidak dapat menulis dan baca tidak mampu mengadakan ijab dan Kabul dengan tulisan. Dengan demikian, Kabul atau akad dilakukan dengan isyarat.

- 3) *Ta'athl* (saling memberi) seperti orang yang melakukan pemberian kepada seseorang dan orang tersebut memberikan imbalan kepada yang memberi tanpa ditentukan berapa imbalannya.
- 4) *Lisan al-hal*. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, maka hal itu dipandang telah ada akad *ida'* (titipan) antara orang yang meletakkan barang dengan yang berdiam diri.

b. Syarat-syarat akad

Setiap akad memiliki syarat-syarat yang telah ditentukan syara' yang wajib disempurnakan. Syarat-syarat terjadinya akad terbagi menjadi dua macam yaitu :<sup>111</sup>

- 1) Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang wajib dipenuhi dalam berbagai akad, yaitu :
  - a) Orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli) tidak sah akad pada orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan, dan boros.

---

<sup>111</sup> *Ibid*, hlm. 54.

- b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya
  - c) Akad tersebut diizinkan *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *aqld* yang memiliki barang.
  - d) Jaganlah akad yang dilarang *syara'*, seperti jual beli mulasamah ( saling merasakan)
  - e) Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidak sah bisa rahn (gadai) sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
  - f) Ijab berjalan dengan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya Kabul. Sehingga orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum Kabul maka batal ijabnya.
  - g) Ijab dan Kabul harus tergabung, sehingga apabila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya Kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.
- 2) Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini atau yang disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.



### **BAB III**

## **KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ANTARA PEMBELI SATUAN RUKO DENGAN PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL**

### **A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square**

#### **1. Gambaran Umum Saphir Square**

Saphir Square adalah pusat perbelanjaan yang diperuntukkan untuk kegiatan usaha entertainment, restoran, cafe, sport, alat sport dan fashion dengan konsep rumah susun non hunian, Saphir Square beralamat di Jalan Laksamana Muda Adisucipto nomor 32-34 Yogyakarta dimana bangunan Saphir Square terletak di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 00131/Demangan, seluas 13.715 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu tujuh ratus lima belas meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 14 November 2005 Nomor 00440/Bangunan/2005.

Pusat perbelanjaan Saphir Square dikembangkan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall yang berkedudukan di Yogyakarta, didirikan dengan akta pendirian nomor 05 tanggal 2 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Agus Praptini, S.H., Notaris di Yogyakarta. Anggaran Dasar PT. Saphir Yogya Super Mall telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor C-29369 HT.01.01.TH 2003 dan telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia nomor 09 tanggal 30 Januari 2004. Pusat perbelanjaan Saphir Square dipasarkan dengan konsep hak kepemilikan rumah susun, dimana

bangunan rumah susun tersebut nantinya dipisah-pisahkan menjadi unit-unit satuan rumah susun dalam bentuk kios yang akan dijual kepada masyarakat.

## **2. Analisis Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square**

Pasal 1320 KUHPdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
- c. Harus ada suatu hal tertentu; dan
- d. Harus ada suatu sebab (kausa) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian, sedangkan persyaratan ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Syarat sahnya perjanjian yang pertama adalah kata sepakat. Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan

memberikan persetujuannya atau kesepakatnya (*toestemming*) jika memang menghendaki apa yang disepakati.<sup>112</sup>

Mariam Darus Badruzaman melukiskan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak- pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*oferte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>113</sup> Mengingat tidak adanya definisi penawaran tersebut, Rutten mendefinisikan penawaran sebagai suatu usul untuk menutup perjanjian yang ditujukan kepada pihak lawan janjinya, usul mana telah dirumuskan sedemikian rupa sehingga penerimaan usul itu langsung menimbulkan perjanjian.<sup>114</sup>

Dalam PPJB KSS perjanjiannya dibuat oleh pengembang yaitu PT. Yogya Saphir Super Mall yang disetujui oleh pembeli yaitu Bapak Eko Adiyanto Susilo dengan membubuhkan tanda tangannya diakhir akta dan paraf di setiap halaman akta. Sehubungan dengan hal tersebut, Asser Rutten menyatakan bahwa setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggungjawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang

---

<sup>112</sup> J. Satrio, *hukum Perikatan Buku I.. Op. Cit*, hlm. 164.

<sup>113</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka.. Op. Cit*, hlm. 24.

<sup>114</sup> J.Satrio, *Op.Cit*, hlm 166.

ditandatanganinya. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya.<sup>115</sup>

Pada kenyataannya pembeli yang biasanya merupakan pihak yang lemah tidak mengetahui isi perjanjian yang disodorkan oleh pengembang, walaupun mereka tahu isinya, belum tentu mereka mengerti maksud dan jangkauan daripada klausula-klausula yang ada disana, ataupun juga karena sudah menjadi kebiasaan yang umum, sehingga mereka hanya beranggapan bahwa memang seperti itulah isi perjanjian umumnya. Selain itu juga tidak ada penjelasan yang lengkap pasal per pasal dari pengembang, biasanya perjanjian diberikan ke pembeli, kemudian dibaca sendiri oleh pembeli, jika ada yang ditanyakan akan dijelaskan oleh pengembang, jika sudah tidak ada pertanyaan, langsung ditanda tangan bersama.

PPJB KSS ini adalah merupakan perjanjian baku yang dibuat oleh pengembang yaitu PT. Saphir Yogya Super Mall yang dalam penandatanganannya diwakili oleh Bapak M. Elham Kurdi selaku direktur PT. Saphir Yogya Super Mall dan pembeli adalah Tuan Eko Adiyanto Susilo.

---

<sup>115</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata ... Op.Cit.*, hlm.63. Lihat juga Subekti, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1981, hlm. 64, menyatakan bahwa dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis, merupakan bukti bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu. Perjanjian yang demikian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

PPJB KSS termasuk akta perjanjian di bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Hal semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.<sup>116</sup> Akta di bawah tangan ini tidak diatur dalam HIR, tetapi oleh Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 RBG, dan Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880 KUHPerdara serta diatur dalam Stb. 1867 Nomor 29.<sup>117</sup>

Pasal 1875 KUHPerdara menyebutkan bahwa, perjanjian di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menandatangani. Pasal 1871 KUHPerdara bahwa akta di bawah tangan bisa memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna apabila para pihak tidak menyangkal apa yang ada di dalam isi perjanjian itu. Apabila dilihat sepintas dari uraian di atas sepertinya tidaklah adil karena pihak yang tidak ikut secara bersama-sama menentukan isi perjanjian dan (kemungkinan) tidak mengetahui adanya ataupun jika mengetahui tidak memahami dengan baik maksud dari klausul-klausul tersebut. Konsumen tetap dianggap telah menyetujui dan karenanya terikat dengan apa yang tercantum di dalam perjanjian tersebut.

---

<sup>116</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 158.

<sup>117</sup> Herry susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepatutan dalam Kontrak*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 48.

Berdasarkan hal tersebut, kata sepakat yang sudah dijelaskan di atas berdasar syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang kemudian dibatasi oleh Pasal 1321 KUHPerdara bahwa jika walaupun dalam suatu perjanjian tersebut terdapat kata sepakat tetapi kesepakatan tersebut terbentuk karena adanya kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan, maka perjanjian tersebut mengandung kemungkinan untuk dapat dibatalkan. Dalam perkembangannya dikenal pula penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian.<sup>118</sup>

Seringkali pengembang berlindung dibalik asas kebebasan berkontrak, bahwa tiap orang bebas membuat perjanjian, bebas menentukan isi perjanjian, bebas menentukan dengan siapa membuat perjanjian, tetapi juga harus diingat bahwa asas kebebasan berkontrak bukan bebas mutlak, ada pembatasan-pembatasannya yang sudah dijelaskan sebelumnya. Kebebasan berkontrak juga bisa terlaksana hanya jika kedudukan para pihak dalam perjanjian adalah seimbang.

Jadi bisa disimpulkan bahwa kata sepakat yang diperoleh karena penyalahgunaan keadaan dan kedudukan para pihak yang tidak seimbang dalam PPJB KSS ini bisa menjadi salah satu sebab untuk pembatalan perjanjian oleh pihak yang dirugikan, dalam hal ini pembeli.

---

<sup>118</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan ... Op. Cit.*, hlm. 164.

Ketiadaan kata sepakat atau kata sepakat yang tidak betul-betul bulat tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi hanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, artinya sepanjang perjanjian tersebut telah dilaksanakan dan tidak ada pihak keberatan dan meminta pembatalan perjanjian ke pengadilan, perjanjian tetap sah.<sup>119</sup>

Syarat yang kedua adalah kecakapan, dimana dalam perjanjian ini yang membuat adalah PT. Saphir Square yang merupakan badan hukum dengan pembelinya adalah orang-orang yang sudah berumur lebih dari 18 tahun sehingga syarat kedua ini sudah terpenuhi. Syarat yang ketiga adalah obyek tertentu, disini obyeknya adalah penguasaan atas rumah susun/SHM satuan rumah susun, dengan demikian syarat yang ketiga tersebut sudah terpenuhi.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa yang halal. Menurut Pasal 1337 KUHPerdota bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Vollmar memberikan pengertian sebab atau causa yang tidak dilarang sebagai maksud atau tujuan dari kontrak.<sup>120</sup> Kemudian,

---

<sup>119</sup> R.M. Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku", *Jurnal Hukum* No.4 Vol. 17 Oktober 2010, hlm.65 1-667.

<sup>120</sup> H.F.A. Vollmar, "*Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*", Terjemahan oleh I.S. Adiwimarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm. 160.

Subekti menjelaskan bahwa sebab adalah isi kontrak itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.<sup>121</sup>

Menurut Annisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, kriteria atau ukuran sebab atau kausa suatu kontrak yang tidak dilarang, adalah :<sup>122</sup>

- a. Kontrak yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Misalnya, kontrak untuk melakukan pembunuhan dengan imbalan tertentu mempunyai sebab atau kausa yang bertentangan atau dilarang oleh Pasal 338 KUH Pidana, sehingga kontraknya batal demi hukum dalam arti sejak semula kontrak dianggap tidak pernah ada dan para pihak tidak terikat untuk melaksanakan isi kontrak;
- b. Kontrak yang dibuat tidak bertentangan dengan kesusilaan, yang relatif tidak sama wujudnya diseluruh dunia, sehingga di Indonesia suatu perbuatan tertentu dapat dianggap bertentangan dengan kesusilaan, tetapi sebaliknya di negara lain tidak dianggap bertentangan dengan kesusilaan. Jadi tergantung pada anggapan yang didasarkan nilai-nilai yang dianut dalam masyarakat terhadap perbuatan itu.

---

<sup>121</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.

<sup>122</sup> Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial laili Mutiari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009, hlm. 24.



- c. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, yang merupakan lawan atau kebalikan dari kepentingan individu. Contohnya, kontrak pengangkutan barang yang melebihi daya muat alat pengangkut dapat membahayakan ketertiban umum.

Pengertian kausa atau sebab yang tidak dilarang sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara, dihubungkan Pasal 1335 KUHPerdara yang memuat ketentuan bahwa “suatu kontrak yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan” dan Pasal 1337 KUHPerdara yang memuat ketentuan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, jika dilarang oleh Undang-Undang, atau jika bertentangan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum”. Jadi suatu kontrak tidak sah (batal demi hukum), sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, jika kontrak tersebut tidak mempunyai sebab atau kausa, sebab atau kausanya palsu, sebab atau kausanya dilarang oleh Undang-Undang, sebab atau kausanya bertentangan dengan kesusilaan, dan/atau sebab atau kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>123</sup>

Selanjutnya, terkait dengan kesusilaan yang baik sebagai kriteria/ukuran dari sebab atau kausa yang tidak dilarang, ternyata tidak dijelaskan dalam KUHPerdara. Kesusilaan yang baik merupakan norma-norma sosial kemasyarakatan yang tidak tertulis yang dianggap baik dan diikuti oleh masyarakat yang bersangkutan. Jadi, norma-

---

<sup>123</sup> *Ibid.*, hlm .134.

norma kesusilaan diciptakan dan dikembangkan sesuai dengan nilai-nilai yang dianggap baik yang dianut oleh masyarakat. Konsekuensi dari proses penciptaan dan pengembangan kesusilaan yang baik itu adalah berbedanya makna dan cakupan (luas) kesusilaan yang baik menurut tempat dan waktu. Kesusilaan yang baik di tempat tertentu, belum tentu dianggap sebagai kesusilaan yang baik di tempat lain.

J.Satrio mempermasalahkan, apakah kausa hanya tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan yang bersifat umum ataukah hanya dalam lingkup terbatas. Dalam hal ini terdapat dua pendapat. Pendapat yang satu hanya mau menerima “kesusilaan” dalam lapangan, yakni kalau merupakan penerapan moral murni dalam kalangan terbatas atau hubungan hukum tertentu. Pendapat yang lain, yakni pendapat yang lebih luas, yang mau menerima kesusilaan dalam kalangan yang terbatas, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan umum. Brakel lebih setuju dengan pendapat yang sempit, alasan sulit menuntut hakim agar menerapkan norma moral, yang tidak diyakininya, karena bukan berasal dari kalangan dimana moral itu berlaku, dan oleh karenanya tidak sesuai dengan kesadaran moralnya.<sup>124</sup>

Dalam kaitannya dengan PPJB KSS, perjanjian ini dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya pada Perjanjian

---

<sup>124</sup> J.Satrio, *Hukum Perikatan ... Op.Cit*, hlm. 110.

terebut. Hal ini mengakibatkan sejumlah ketidakadilan dijumpai di dalamnya.

Berikut akan diuraikan beberapa masalah yang ada dalam PPJB Kios SS, sebagai berikut :

- a. Ketentuan Pasal yang pembatalan sepihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square.

Menurut Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Artinya menurut Undang-undang dalam setiap perjanjian yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Dalam Perjanjian ini terlihat pada Pasal- pasal sebagai berikut :

- 1) Pasal 7.2.

Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 (tiga) kali, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan Iewatnya waktu saja sehingga tidak perlu teguran tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli dan Pihak Penjual sepakat bahwa Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.

- 2) Pasal 9.2.b.

Apabila ketentuan dalam pasal 9.2. a. diatas dilanggar, maka Pihak Pembeli setuju bahwa Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini, dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pembeli berkenaan dengan Kios adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Penjual, dengan demikian Pihak Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas tindakan tersebut.

3) Pasal 13.6

Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4) Pasal 18.4.

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, tetapi mengikat) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal pihak pembeli meninggal dunia sebelum ditandatanganinya akta jual beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggalnya pihak pembeli, ahli waris atau pengganti hak pihak pembeli yang sah menurut undang-undang wajib memberikan bukti keterangan waris yang sah kepada pihak penjual, yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah dari pihak pembeli dan pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban pihak pembeli dalam Perjanjian ini. Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut diatas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak pihak pembeli. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan diatas, hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan teguran tertulis dari Pihak Penjual, surat peringatan atau surat peringatan dari juru sita, maka pihak penjual dapat membatalkan perjanjian ini sesuai ketentuan dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini.

Perlu difahami bahwa penggunaan istilah “pembatalan” kurang tepat diterapkan disini. Pembatalan senantiasa dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat pembentukan kontrak, yang diidentikkan dengan tidak dipenuhinya syarat subjektif atau syarat objektif Pasal 1320 KUHPerduta dan bukan karena wanprestasi. Pembatalan kontrak menghapus eksistensi kontrak yang dianggap berlaku surut sejak dibuatnya kontrak yang membawa konsekuensi dikembalikannya kedua belah pihak pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Istilah yang seharusnya digunakan adalah “pemutusan kontrak”, dasar penggunaan istilah pemutusan kontrak

adalah pengakuan keabsahan kontrak yang bersangkutan serta mengikatnya kewajiban-kewajiban para pihak, akan tetapi pengakuan kontrak tersebut diputus pada fase pelaksanaan kontrak.<sup>125</sup>

Dalam Perjanjian timbal balik seperti PPJB KSS ini, pengaturan tentang syarat batal diatur khusus Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara. Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Artinya bahwa walaupun para pihak tidak mencantumkan secara tegas maka Undang-undang sendiri menetapkan bahwa dalam perjanjian timbal balik yang dibuat para pihak syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian tersebut.

Kemudian ayat (2) menegaskan bahwa dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Terhadap ketentuan yang demikian Mariam Darus Badruzaman memaknai untuk memberikan kemungkinan kepada Hakim menilai dan mengawasi wanprestasi.<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> Abdul Munif, *Perikatan Bersyarat Batal*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 188.

<sup>126</sup> Mariam Darus Baddzaman, *Kompilasi..Op.Cit*, hlm. 44.

Upaya yang dapat dilakukan menurut Pasal 1267 KUHPerdara adalah memaksakan pemenuhan perjanjian atau membatalkan perjanjian disertai kerugian dan bunga. Dengan demikian Pasal 1266 KUHPerdara menentukan untuk terlaksananya syarat batal tersebut harus :

- 1) Adanya perjanjian timbal balik,
- 2) Salah satu pihak telah terbukti melakukan wanprestasi
- 3) Harus melalui perantaraan hakim.

Persyaratan-persyaratan untuk membatalkan secara sepihak perjanjian timbal balik semacam ini yang ditetapkan oleh pengembang bertentangan dengan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, hal inipun dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor: 244 K/Sip/1973 tanggal 24 September 1973 telah memutuskan tentang penarikan kembali suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

b. PPJB tidak dibuat di hadapan notaris

Berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 43 menegaskan bahwa PPJB satuan rumah susun dapat dibuat di hadapan notaris. Intervensi negara dalam kontrak baku dapat dilakukan oleh pemerintah, namun demikian

kontrak murni dalam lapangan hukum keperdataan yang dibuat oleh Notaris tentu tidak harus distandarisasikan.

Jika suatu PPJB dibuat oleh Notaris, dimana Notaris bertindak sebagai pejabat publik yang harus menjalankan jabatannya secara profesional, menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu perjanjian dan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam pembuatan perjanjian tersebut, sehingga diharapkan asas keseimbangan, kebebasan berkontrak para pihak lebih terlindungi.

Kesepakatan yang diperoleh dari asas keseimbangan para pihak, sehingga kausa yang halal, tidak berat sebelah, tidak merugikan pihak yang lain dapat terwujud, sehingga perjanjian akan sah dan berlaku mengikat kedua belah pihak.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun (selanjutnya disebut Undang-Undang Rumah Susun) sudah diatur mengenai PPJB, hal tersebut dapat dilihat Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun menentukan bahwa “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.” Proses jual beli melalui PPJB tersebut harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu. Selanjutnya ayat (2) menyatakan “PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas” :

- 1) Status kepemilikan tanah;

- 2) Kepemilikan IMB;
- 3) Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- 4) Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
- 5) Hal yang diperjanjikan.

Mengingat peraturan tersebut diharapkan masyarakat dan pelaku pembangunan (pengembang) rumah susun dapat memperhatikan pemenuhan persyaratan-persyaratan yang dimaksud Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Rumah Susun sebelum melakukan PPJB dihadapan notaris. Khususnya bagi pelaku pembangunan dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Pasal 110 terdapat ancaman pidana dimana jika pelaku pembangunan yang membuat PPJB :

- 1) Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- 2) Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (2); Dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp 4.000.000.000,- (empat miliar rupiah).

c. Pengaturan penyelesaian kewajiban Pengembang

Dalam PPJB KSS tidak ada pengaturan kewajiban pengembang dalam menyelesaikan proses pembuatan sertifikat yang berkaitan dengan dapat dilaksanakannya proses pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Sehingga tidak ada tenggat waktu sampai kapan PPJB ini berlaku ataupun kapan akan dilaksanakannya proses AJB,



bagaimana jika lewat dari waktu yang ditentukan, pengaturan sanksi wanprestasi untuk pengembang juga tidak diperinci. Berbeda halnya dengan pengaturan kewajiban untuk Pembeli yang diperinci sampai dengan sanksi-sanksinya jika pembeli wanprestasi. Disini terlihat ketidakadilan pasal-pasal PPJB KSS, terjadi ketidakseimbangan perlindungan hak dan kewajiban antara pengembang dan pembeli.

Selain dari keempat syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara yang harus dipenuhi juga harus tunduk kepada perjanjian formil. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi Undang-Undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum atau PPAT.

Ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh Undang-Undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum. Formalitas tertentu itu misalnya tentang bentuk format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat hukum lainnya yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut Undang-Undang.

Menurut Habib Adjie perbedaan akta di bawah tangan dengan akta Notaris adalah :<sup>127</sup>

- a. Bentuk akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh Undang-Undang, tanpa perantara atau tidak dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta Notaris dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang Pasal 38 tentang Jabatan Notaris, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan ditempat dimana akta tersebut dibuat.
- b. Kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan selain yang tertulis dalam akta tersebut.

PPJB merupakan perjanjian formil, yaitu dengan syarat jual beli hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT, sehingga secara

---

<sup>127</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refina Aditama, Bandung, 2008, hlm. 49.

formil PPJB dengan pembayaran lunas belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam hal ini Akta PPAT dipandang sebagai bentuk pemenuhan syarat formil. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil (formal), tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, atau cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh peraturan perundang-undangan juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.<sup>128</sup>

Formalitas tertentu itu, misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik atau surat di bawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh Notaris atau pejabat umum lain yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut peraturan perundang-undangan. Pengaturan oleh peraturan perundang-undangan mengenai formalitas tertentu untuk perjanjian formil tersebut merupakan pengecualian dari asas konsensualitas dalam hukum perjanjian yang berlaku secara umum. Sebab, menurut asas

---

<sup>128</sup> Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Arena Hukum Volume 9*, No. 2, Agustus 2016, Halaman 204-226.

konsensualitas, suatu perjanjian sudah terjadi dengan adanya kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Kemudian agar perjanjian itu sah maka harus memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, asas tersebut tidak cukup untuk perjanjian formil karena masih ada formalitas lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang harus dipatuhi dan dipenuhi. Dengan demikian, perjanjian formil tidak cukup bila hanya berdasarkan asas konsensualitas.<sup>129</sup>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang disingkat UUPA, mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. berdasarkan amanat Undang-Undang tersebut, selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah).

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah ialah ditetapkannya jabatan PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar

---

<sup>129</sup> *Ibid.*

pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa mengenai PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB. R. Subekti menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>130</sup>

---

<sup>130</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah tentang PPAT, peralihan hak atas tanah dapat didaftar berdasarkan akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah tangan atau bukti lain yang bukan akta PPAT.

Peralihan hak atas tanah terjadi seketika dilakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan. Pembayaran lunas terhadap harga yang diperjanjikan saja dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah belum mengakibatkan haknya beralih kepada pembeli. Demikian pula dengan dibuatnya Akta PPAT peralihan hak atas tanah belum terjadi, karena masih belum terdapat kepastian hukum pemegang hak atas tanah serta belum mengikat pihak ketiga.<sup>131</sup>

---

<sup>131</sup> Supriyadi, *Op. Cit.*

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan PPAT, bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang dilakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Sedangkan perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 2 ayat (2), antara lain ialah jual beli. Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas pokok sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Peraturan PPAT ialah membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan hukum terhadap hak atas tanah, antara lain perbuatan hukum jual beli hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data pertanahan, ialah untuk memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum maupun terhadap pihak ketiga. Pasal 19 UUPA menyatakan, bahwa:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - 1) Pengukuran, perpetakan dan pembukuan tanah;
  - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA tersebut, tampak bahwa pendaftaran peralihan hak diadakan untuk menjamin kepastian hukum, dalam hal ini, kepastian hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah. Demikian pula jika dicermati ketentuan Pasal 23, 32, dan 38 UUPA, maka pendaftaran peralihan hak tersebut bersifat suatu keharusan dan dimaksudkan agar para pemegang hak atas tanah memperoleh kepastian tentang haknya itu.

Berdasarkan hal tersebut, bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah memberikan kepastian hukum, dan pendaftaran peralihan hak atas tanah memberikan kepastian pemegang hak atas tanah, sehingga pendaftaran peralihan hak atas tanah, memberikan kepastian hukum pemegang hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan kewajiban untuk memperoleh kepastian hukum saat terjadinya peralihan hak atas tanah, serta kepastian hukum pemegang hak atas tanah.

Pada masalah ini PPJB tidak dibuat sampai dengan APJB, baik PPJB maupun APJB harus dibuat di hadapan Notaris dan PPAT. Dikarenakan PPJB dan APJB merupakan perjanjian formil, harus dengan syarat jual beli hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT dan Notaris dalam PPJB tersebut tidak terpenuhi, maka dapat dikatakan PPJB tersebut batal demi hukum. Suatu prinsip dasar hukum perdata adalah apabila suatu perjanjian batal demi hukum, posisi hukum para pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula, seolah-olah



perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila dicermati secara jeli, doktrin ini mengajarkan kepada kita bahwa apabila suatu perjanjian diputuskan batal demi hukum, maka konsekuensi logisnya adalah tidak boleh ada pihak yang dirugikan. “Kembali kepada keadaan semula” berarti perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi, sehingga sangat logis apabila para pihak tidak boleh ada yang dirugikan, sebagai akibat dari kembali kepada keadaan semula.<sup>132</sup>

#### **B. Tanggungjawab PT. Saphir Square kepada pembeli satuan ruko**

Sebagaimana telah diuraikan pada pembahasan yang sebelumnya, transaksi jual beli kios Saphir Square batal demi hukum. Sehingga semua kerugian yang ditimbulkan adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara diatur Pasal 1365 KUHPerdara. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah :

##### 1. Adanya suatu perbuatan.

Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). Dalam hal setelah terjadi perjanjian jual beli antara para pembeli kios dengan PT Saphir Yogya Super Mall tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan dari para pembeli kios justru membebankan Hak Tanggungan atas Sertipikat HGB Nomor 00131, surat ukur nomor 00440/Demangan/2005, seluas 13.715 M2 kepada pihak Bank Bukopin

---

<sup>132</sup> Nindyo Pramono, Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian, *Mimbar Hukum Volume 22*, Nomor 2, Juni 2010, hlm 224-233.

dalam sebuah perjanjian kredit. Sertipikat HGB Nomor 00131, merupakan sertipikat dimana menunjukkan di atas tanah tersebut berdiri bangunan Saphir Square, tempat keberadaan beberapa satuan kios yang telah dibeli lunas oleh para pembeli kios.

Selain itu juga PT. Saphir Yogya Super Mall menjanjikan adanya sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (*strata tittle*), tetapi setelah para pemohon melunasi seluruh biaya pembelian atas satuan kiosnya di Saphir Square ternyata pihak PT Saphir Yogya Super Mall sampai saat dinyatakan pailit tidak pernah menepati janjinya untuk menyerahkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun non hunian (*strata tittle*).  
Unsur pertama untuk adanya perbuatan melawan hukum terpenuhi

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

PPJB KSS ini termasuk akta perjanjian di bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, padahal PPJB tersebut merupakan perjanjian formil, yaitu dengan syarat jual beli hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT, sehingga secara formil PPJB dengan pembayaran lunas belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam hal ini Akta PPAT dipandang sebagai bentuk pemenuhan syarat formil. Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil (formal), tidak dipenuhinya ketentuan hukum tentang misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, atau cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui

peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh peraturan perundang-undangan juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.

Selain itu, dalam kaitannya dengan PPJB KSS, perjanjian ini dibuat oleh pengembang, faktor subjektivitas pengembang sangat mempengaruhi di dalam memasukkan kepentingan-kepentingannya pada Perjanjian tersebut. Hal ini mengakibatkan sejumlah ketidakadilan dijumpai di dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian untuk unsur kedua yaitu adanya perbuatan melawan hukum terpenuhi.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Suatu perjanjian harus disertai dengan iktikad baik atau *goodfaith*. Apabila salah satu pihak mempunyai niat buruk, pihak yang bersangkutan telah sejak awal ada niat buruk (untuk melakukan penipuan) terhadap pihak lainnya sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Artinya, perjanjian yang mengandung unsur penipuan yang dilakukan dan diniatkan oleh salah satu pihak, atau mungkin juga oleh kedua belah pihak dalam konteks yang sebaliknya, tentu tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.<sup>133</sup> Disini terlihat adanya

---

<sup>133</sup> <https://www.hukumonline.com/index.php/klinik/detail/lt4ecd917f0a1ce/jika-pihak-dalam-perjanjian-beriktikad-buruk> diakses tanggal 25 Oktober 2018.

iktikad buruk dari PT. Saphir Square yaitu dengan membuat akta di bawah tangan dengan tidak adanya bantuan dari pejabat yang berwenang, selain itu, sudah dijelaskan di pembahasan yang sebelumnya terdapat pasal - pasal yang ada di dalam perjanjian tersebut terlihat ketidakadilan dan terjadi ketidakseimbangan perlindungan hak dan kewajiban antara pengembang dan pembeli. Dengan demikian dengan unsur ketiga yaitu adanya kesalahan dari pihak pelaku terpenuhi.

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya masalah seperti ini para pembeli kios mendapat kerugian, seharusnya para pembeli kios tersebut bisa mempunyai kios yang telah dibayar lunas oleh pembeli kios tersebut dan dijanjikan sebelumnya oleh PT. Saphir Square dapat menempati kios tersebut untuk berjualan sebagaimana mestinya. Selain itu, PT. Saphir Square melalui putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga.Smg juncto Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg, tertanggal 27 Februari 2012, dinyatakan gagal bayar dan selanjutnya dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Pada tahapan selanjutnya, ketika berlangsung Rapat Verifikasi Kedua pada tanggal 7 Mei 2012 bertempat di Pengadilan Negeri Semarang, PT. Saphir Square menetapkan kedudukan para pembeli satuan toko sebagai kreditor konkuren dengan jumlah klaim yang disetujui oleh PT. Saphir Square adalah sebesar nilai harga

pembelian ketika pembeli satuan toko membeli satuan kiosnya. Dengan demikian, para pembeli satuan toko sangat keberatan dengan apa yang telah PT Saphir Square tetapkan dengan mendudukkan posisi para pembeli satuan toko kreditor konkuren. Pailitnya PT. Saphir Square menjadikan posisi para pembeli kios tidak memiliki daya upaya untuk memperjuangkan hak mereka sebagai pembeli kios untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada mereka untuk menghindari masuknya kios-kios yang ada di dalam Saphir Square masuk ke dalam budel pailit PT. Saphir Square. Dengan demikian dengan adanya unsur keempat yaitu adanya kerugian bagi korban terpenuhi.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan oleh pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan oleh pelaku.<sup>134</sup>

Setelah terjadi perjanjian jual beli antara para pembeli kios dengan PT Saphir Yogya Super Mall tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari para pembeli kios justru membebankan Hak Tanggungan atas Sertipikat HGB kepada pihak Bank Bukopin dalam sebuah perjanjian kredit. Sertipikat HGB Nomor 00131, merupakan sertipikat dimana

---

<sup>134</sup> Prihati Yuniarlin, Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Mendaftarkan Jaminan Fiducia, *Jurnal Media Hukum*, Volume 19 No. 1, Juni 2012.

menunjukkan di atas tanah tersebut berdiri bangunan Saphir Square, tempat keberadaan beberapa satuan kios yang telah dibeli lunas oleh para pembeli kios. Setelah para pemohon melunasi seluruh biaya pembelian atas satuan kiosnya di Saphir Square ternyata pihak PT Saphir Yogya Super Mall sampai saat dinyatakan pailit tidak pernah menepati janjinya untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun non hunian (*strata tittle*).

Adanya masalah seperti ini para pembeli kios mendapat kerugian, seharusnya para pembeli kios tersebut bisa mempunyai kios yang telah dibayar lunas oleh pembeli kios tersebut dan dijanjikan sebelumnya oleh PT. Saphir Square dapat menempati kios tersebut untuk berjualan sebagaimana mestinya dan juga juga menerima sertifikat sertifikat hak milik atas satuan rumah susun non hunian (*starata tittle*). Dengan demikian dengan unsur kelima yaitu adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian terpenuhi.

Konsepsi hukum dari perbuatan melawan hukum adalah Perbuatan melawan hukum diartikan dalam perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, yakni sekedar suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain yang timbul karena undang-undang atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan pengertian dalam arti luas, yakni merupakan suatu perbuatan atau suatu kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (orang yang melakukan perbuatan) atau melanggar, baik kesusilaan

ataupun bertentangan dengan keharusan, yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain.<sup>135</sup>

Adanya uraian mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum di atas maka PT. Saphir Square wajib membayar ganti rugi terhadap para pembeli satuan ruko tersebut. Ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum meliputi ganti rugi kekayaan atau ganti rugi moril yang dapat berupa ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang, ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, larangan untuk melakukan suatu perbuatan, meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, dan pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> Sri Redjeki Slamet, Tunyutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Lex Journalica Volume 10*, Nomor 2, Agustus 2013.

<sup>136</sup> *Ibid.*

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Perjanjian pengikatan jual beli kios Saphir Square apabila ditinjau berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah batal demi hukum. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian formil yang wajib dilakukan di hadapan PPAT. Akta PPAT dipandang sebagai bentuk pemenuhan syarat formil, tidak terpenuhinya ketentuan hukum sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang keempat yaitu kausa yang halal tidak terpenuhi dalam perjanjian ini syarat objektif tidak terpenuhi sehingga perjanjian batal demi hukum.
2. Transaksi jual beli kios Saphir Square adalah batal demi hukum, sehingga semua kerugian yang ditimbulkan adalah perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik kios akibat perbuatan tersebut, menjadikan PT. Saphir Square wajib mengganti kerugian yang dialami para oleh pembeli satuan ruko.



## **B. SARAN**

1. Klausula- klausula yang ditentukan secara sepihak oleh pelaku usaha khususnya pengembang kios Saphir Square tidak menjamin adanya keseimbangan dengan pembeli oleh karena itu model perjanjian baku Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual beli hendaknya dibuat oleh Notaris, sehingga ada kedudukan seimbang kedua belah pihak dan aktanya mempunyai kekuatan pembuktian hukum sempurna. Notaris sebagai pejabat publik yang professional harus mempunyai kemampuan yang mumpuni untuk membuat kontrak yang mengakomodir kehendak kedua belah pihak dan sesuai dengan undang-undang yang berlaku serta tidak bertentangan dengan kesusilaan Dan ketertiban umum.
2. Para pembeli kios harusnya lebih jeli dalam melakukan pembelian unit kios terhadap PT. Saphir Yogya Super Mall. Sebelum melakukan pembelian calon pembeli diwajibkan memastikan bahwa Surat Hak Guna Bangunan yang nantinya akan berdiri bangunan saphir Square tidak dalam posisi dibebankan hak tanggungan kepada siapapun dan menjadi hak penjual sepenuhnya. Dengan demikian, setelah pembelian dapat segera dilakukan pemecahan terhadap sertipikat induk dan dibuatkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (*strata tittle*) sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.
- A. Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Abdul Munif, *Perikatan Bersyarat Batal*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Abdul Rahman Ghazaly et. al, *Fiqih Muamalat, Kencana*, Jakarta, 2010.
- Annisa Yahnan, Muhammad Syaifudin, dan Laili Muntari, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Hukum Paten*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, 2009.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia : Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- Djohari Santoso, Dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta.
- Dyah Octarina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Reaserch)*, Ctk. Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Effendi Perangin, *Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1990.
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang kebatalan perjanjian, Nasional legal reform Program*, Jakarta.
- H. F. A. Vollmar, "*Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*", Terjemahan oleh I.S. Adiwimarta, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refina Aditama, Bandung, 2008.
- Hartono Hadisoeparto, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 200.
- Herry susanto, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepatutan dalam Kontrak*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.

- J. Satrio, *Hukum perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti,
- KH. Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Cet-2, Yogyakarta, 2012.
- M. A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum, cet. 2*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Baku (standar) perkembangannya di Indonesia (kumpulan pidato pengukuhan)*, Citra aditya bakti, Bandung.
- Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata-Hukum Perutangan Bag. B*, Seksi Hukum Perdata Fak. Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980.
- Miru Ahmadi, *Hukum Perikatan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diapit Media, Jakarta, 2002.
- Oni Sahroni dan M Hasanuddin, *Fikih Muamalah, Dinamakan Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *penelitian Hukum*, Ctk. Keempat, Kencana, Jakarta, 2008.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2001.
- \_\_\_\_\_, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.
- \_\_\_\_\_, *Perseroan Terbatas, Doktrin peraturan perundang undangan dan Yuriprudensi*, kreasi Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 1986.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

\_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 2001.

Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Sudi tentang Teori Akad dalam Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Yahya Harahap, M, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.

**Jurnal :**

R. M. Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku", *Jurnal Hukum* No.4 Vol. 17 Oktober 2010.

Sri Redjeki Slamet, Tunyutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum : Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Lex Jurnalica* Volume 10, Nomor 2, Agustus 2013.

Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, *Arena Hukum* Volume 9, No. 2, Agustus 2016, Halaman 204-226.

**Internet :**

<https://www.hukumonline.com/index.php/klinik/detail/lt4ecd917f0a1ce/jika-pihak-dalam-perjanjian-beriktikad-buruk> diakses tanggal 25 Oktober 2018.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Atas Tanah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah