

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI
HUBUNGAN UTANG PIUTANG**

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)



PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI
HUBUNGAN UTANG PIUTANG**

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) Pada Fakultas Hukum**

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh :

ARDIA PUSPITA MAHARANI

No. Mahasiswa: 16410042

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN
KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI
HUBUNGAN UTANG PIUTANG**

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)

Telah diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran pada
Tanggal 11 Agustus 2020

Yogyakarta, 11 Agustus 2020

Dosen Pembimbing Tugas Akhir


(Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.)

NIP.154100112



HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR
KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI
HUBUNGAN UTANG PIUTANG

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)

Telah dipertahankan di Hadapan Tim Penguji
Dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada tanggal 14 September 2020 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 14 September 2020

Tim Penguji

1. Ketua Penguji : Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.
2. Anggota 1 : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.
3. Anggota 2 : Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



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

904100102

MOTTO

بِاللهِ الْعَظِيمِ
رَبِّ الْعَالَمِينَ

*Berpikirlah dengan baik dalam melakukan hal-hal kecil, sebab itulah bekalmu
untuk melakukan hal-hal besar”*

-Merry Riana

“Everyday maybe not be good, but there is something good in everyday”

-unknown

“Expect nothing, Appreciate everything”

-unknown

*“Man jaddah wajadah, selama kita bersungguh-sungguh, maka kita akan
memetik buah yang manis. Segala keputusan hanya di tangan kita sendiri, kita*

mampu untuk itu”

-B.J Habibie

“I can be doing my best and know that one day I can do even better”

-unknown

*“Allah akan meninggikan orang- orang yang beriman di antaramu dan orang-
orang yang beri ilmu pengetahuan beberapa derajat”*

(Q.S Al Mujadalah: 11)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan:

Untuk Bapak, Ibu dan Adik-adik

yang sangat luar biasa dan

senantiasa sabar mendidik,

membimbing serta memotivasi saya

hingga mampu meraih gelar sarjana

saat ini,

Untuk yang terkasih, dan

Untuk Universitas Islam Indonesia

almamater yang akan selalu saya

banggakan



CURRICULUM VITAE (CV)

1. Nama Lengkap : Ardia Puspita Maharani
2. Tempat, Tanggal Lahir : Bekasi, 7 Agustus 1998
3. Domisili : Yogyakarta
 - a. Alamat Sekarang : Jl. Sisingamangaraja, Griya Karang Anyar
Asri Blok C-2, Brontokusuman, Mergangsan, Kota Yogyakarta
 - b. Alamat Asal : Jl. Villa Jatirasa No.100, Jatirasa, Jatiasih,
Kota Bekasi, Jawa Barat, Kode Pos 17424.
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Agama : Islam
6. Golongan Darah : B
7. Nama Orang tua
 - a. Bapak : Ir. Dwidjo Suwignyo
Pekerjaan : Karyawan BUMN
 - b. Ibu : Winarni
Pekerjaan : Wiraswasta
8. Hobby : Berenang dan Olahraga
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SDIT Ar-Rahman Kota Bekasi
 - b. SMP : SMP Negeri 34 Kota Bekasi
 - c. SMA : SMA Negeri 8 Kota Bekasi
10. Organisasi
 - a. Akademi Lembaga Eksekutif Mahasiswa (2016/2017)
 - b. UKM SOFTBALL (2016-2018)

Yogyakarta, 10 Agustus 2020

Yang bersangkutan,

Ardia Puspita Maharani

NIM.16410042

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **ARDIA PUSPITA MAHARANI**

No Mahasiswa : **16410042**

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 JUAL BELI YANG BERAWAL DARI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

(Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendaran 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 hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "*Penjiplakan karya ilmiah (Plagiat)*".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan - kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut secara wajar dan tanpa unsur komersil.
4. Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir nomor 1 dan 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 tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya. Didepan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya 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.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada tanggal : 10 Agustus 2020
Yang membuat pernyataan,



(ARDIA PUSPITA MAHARANI)
NIM. 16410042

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil 'alamin, puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan hidayah, kesempatan, dan kemudahan kepada kita semua dalam menjalankan amanah yang menjadi tanggung jawab kita. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW.

Atas karunia dan pertolongan Allah SWT penulis akhirnya dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI HUBUNGAN UTANG PIUTANG** (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)” Penulisan Skripsi ini bertujuan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan studi kasus hukum ini akan sulit terselesaikan tanpa bantuan seluruh pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini izinkan penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Allah SWT beserta Rasul-Nya.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia,
3. Bapak Lucky Suryo Wicaksono S.H.,M.Kn.,M.H. selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah meluangkan waktu untuk memberikan

bimbingan, motivasi dan masukan kepada penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.

4. Bapak Moh. Hasyim, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing akademik yang telah membimbing selama penulis menempuh masa perkuliahan di Fakultas Hukum UII.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat, inspirasi, motivasi dan berbagai cara pandang kepada penulis.
6. Ayah Dwidjo Suwignyo dan Ibu Winarni yang selalu mendukung, yang selalu menjadi tempat bertukar pikiran, selalu mendoakan, menasihati, menyemangati dan memberikan support yang tidak hentinya kepada penulis selama ini baik moril maupun materiil dengan ikhlas dan selalu menjadi motivasi hidup bagi penulis dalam menjalani kehidupan yang sesuai dengan jalan-Nya baik dunia maupun akhirat.
7. Kakakku Bella Budhitadana yang selalu menjadi tempat bertukar pikiran, menemani dan membimbing serta memotivasi penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini. Adik-adikku Bisma Aditama Suwignyo dan Kirana Regista Pramesti yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat sejak masa SMA Penulis Nurina, Nabila, Pia, Aul, Vira, Jane, Elma yang selalu saling memberikan support dalam masa kuliah maupun dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

9. Teman pertama penulis sejak masa ONDI hingga penulis menyelesaikan masa studi kuliah ini Ressa, Nanda, Ameng, Terima kasih sudah menemani hari-hari penulis selama berkuliah di UII, terima kasih telah menjadi tempat bertukar pikiran, memberi saran, dan mendukung pilihan setiap langkah penulis.
10. Teman-teman kuliah tercinta Triana, Saida, Mei, Anam, Abhinawa, Wibi, Alfian, Deris, Farizqi, teman teman kelas A yang selalu menjadi support bagi penulis.
11. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata unit 203, Lutfi, Ulya, Febi, Iqbal, Afif, Mbak Naning, serta kordes Ojan yang menjadi telah menjadi teman yang mewarnai hari-hari penulis dimasa-masa akhir kuliah.
12. Seluruh inspirasi saya dalam hidup yang telah memberi banyak ilmu, sudut pandang berpikir, beragam pemikiran, pengetahuan, motivasi serta berbagai manfaat yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini masih banyak terdapat kekeliruan dan kekurangan. Untuk itu penulis menyampaikan permohonan maaf serta mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk menyempurnakan dimasa yang akan datang. Akhir kata, semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

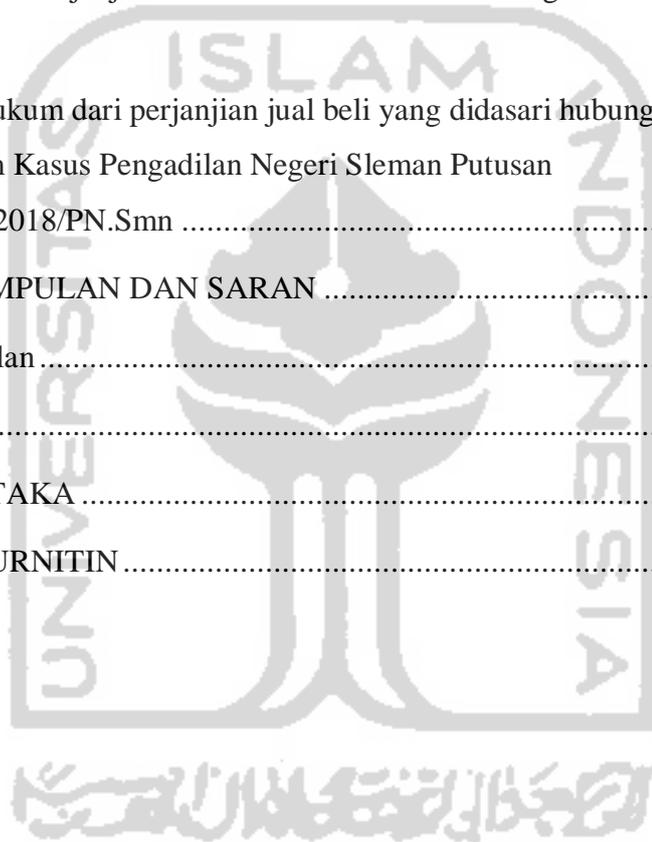
Yogyakarta, 10 Agustus 2020
Penulis,

Ardia Puspita Maharani

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
CURRICULUM VITAE (CV)	vii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian.....	10
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian.....	21
H. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Hukum Perikatan pada Umumnya	25

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	31
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli	40
D. Perjanjian jual beli menurut Islam	52
E. Utang piutang dan Jaminan	59
BAB III PEMBAHASAN	65
A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Kasus di Pengadilan Negeri Sleman 65	
B. Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang didasari hubungan Utang Piutang dalam Kasus Pengadilan Negeri Sleman Putusan No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn	85
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94
LAMPIRAN TURNITIN	98



ABSTRAK

Dalam masyarakat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang paling sering digunakan. Salah satunya dalam hal perjanjian jual beli tanah dalam pelaksanaan jual beli tanah. Seperti kasus jual beli tanah dengan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang terjadi di Sleman, Yogyakarta. Kasus jual beli tanah ini diawali dari hubungan utang piutang antara para pihak. Menurut Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum ada. Sedangkan hukum adat tidak mengenal adanya suatu perjanjian jual beli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka. Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini bagaimana keabsahan dari perjanjian jual beli tanah yang berawal dari hubungan utang piutang dan bagaimana akibat hukum dari perjanjian tersebut. Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan yang kemudian dianalisis secara sistematis. Hasil penelitian ini bahwa perjanjian Jual Beli Tanah yang berawal mula dari hubungan utang piutang merupakan perjanjian simulasi yang dibuat dengan pertentangan antara kehendak dan pernyataan. Dimana perjanjian dibuat dengan mengandung kausa yang bukan kausa yang sebenarnya atau kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam menentukan keabsahan perjanjian harus berdasar pada syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP. Menurut pasal 1338 KUHPerdata semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun bila kesepakatan dibuat dengan melanggar syarat objektif dari syarat sah suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata. Maka perjanjian tersebut berakibat batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada dari awal.

Kata Kunci: Keabsahaan, Perjanjian Jual, Hak atas Tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Untuk menjamin adanya kepastian hukum maka pemerintah menciptakan aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya yaitu contohnya dengan menciptakan Undang-Undang. Indonesia adalah Negara hukum (*rechstaat*). Hal tersebut menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain, bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.¹

Untuk menciptakan kepastian hukum antara individu dengan individu lainnya antara lain adalah dengan adanya Hukum perjanjian yang merupakan hukum yang mengatur mengenai permasalahan yang mengatur tentang perjanjian antara individu atau para pihak itu sendiri. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat para pihak, tetapi juga penafsiran, pelaksanaan akibat dari perjanjian tersebut. Istilah *overeenkomst*

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 13

diterjemahkan menurut KUHPerdato dan Prof Subekti² sebagai perjanjian. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.³ Sementara menurut Pasal 1313 KUHPerdato, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdato syarat sahnya suatu perjanjian yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi tiga macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPer)
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPer)
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPer)

Hal-hal ini disebut dengan prestasi.⁴

Dalam suatu prinsip yang berlaku pada hukum jaminan adalah kreditur tidak diperbolehkan meminta suatu janji atau perjanjian agar memiliki benda yang dijaminakan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.⁵ Prinsip ini untuk

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm.1

³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm 122.

⁴ Simanjutak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 284.

⁵ Boris Tampubolon, *Bolehkah memiliki benda yang menjadi jaminan*, terdapat pada <https://konsultanhukum.web.id/bolehkah-memiliki-benda-objek-yang-menjadi-jaminan/> diakses pada pukul 16.40 tanggal 1 juni 2020.

mencegah terjadinya ketidakadilan yang akan terjadi jika kreditur memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah utang debitur kepada kreditur. Karena itu, benda jaminan tersebut harus dijual dan kreditur berhak mengambil uang hasil penjualan tersebut sebagai pelunasan piutang. Apabila masih ada kelebihan, maka sisa hasil penjualan tersebut harus dikembalikan kepada debitur.

Oleh karena hal tersebut banyak kreditur berupaya menghindari larangan ini dengan membuat perjanjian jual beli dengan iming-iming hak membeli kembali untuk menyelubungi perjanjian yang sebenarnya hubungan Utang Piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan.⁶ Kreditur mensyaratkan membuat perjanjian jual beli tanah dan menjanjikan akan mengembalikan hak apabila utang sudah dilunasi (jual beli dengan hak membeli kembali).

Sedangkan dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka, oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.⁷ Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal;

- a. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual

⁶ Suharnoko, *Hukum perjanjian*, edisi kedua, Kencana, Jakarta, 2015, hlm 25.

⁷ Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang

- b. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Jual beli dengan hak membeli kembali untuk menutupi perjanjian utang piutang pada nyatanya terjadi dalam masyarakat. Seperti halnya yang terjadi pada kasus di Pengadilan Tinggi Yogyakarta berikut ini.

Kasus ini bermula ketika Suhartinah meminjam sejumlah uang sejumlah Rp 6 miliar kepada Nora Laksono untuk menyelamatkan jaminan tanah yang diagunkan sebagai jaminan utang di Bank BRI Cabang Yogyakarta.⁸ Jaminan dua bidang tanah tersebut yaitu Sertifikat Hak Milik No.324/Bokoharjo, Surat Ukur tanggal 23 Juni 2003 Nomor 00689/2003, seluas 2050m² terdaftar atas nama Suhartinah dan Sertifikat Hak Milik No. 325/Bokoharjo, Surat Ukur tanggal 08 Juni 1989 Nomor 3230, seluas 2228 m² terdaftar atas nama Suhartinah yang terletak di Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman.⁹

Karena pinjaman akan jatuh tempo dan Bank BRI Cabang Yogyakarta akan melakukan pelelangan terhadap tanah yang diagunkan tersebut. Suhartinah yang belum memiliki kesanggupan untuk melakukan pelunasan, menemui Nora Laksono melalui perantara Rodiyah untuk meminjam uang.. Nora Laksono bersedia meminjamkan dana sejumlah Rp. 6 Miliar dengan syarat membuat Akta

⁸ Yusron Mustaqim, *Utang Piutang dikemas Jual Beli*, terdapat dalam <https://www.harianmerapi.com/news/2018/10/08/37124/utang-piutang-dikemas-jual-beli-penggugat-mengaku-tak-pernah-jual-tanah> diakses pada pukul 19.30 tanggal 30 April 2020.

⁹ Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn

Perikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual, dan Sewa Menyewa. pada tanggal 19 Agustus 2011 dibuat akta perjanjian tersebut di dalam akta perjanjian jual beli tertera jual beli senilai Rp 8 Miliar bukan sejumlah Rp 6 Miliar. Akta tersebut dibuat oleh Notaris dan PPAT Tri Agus Heryono,SH. Suhartinah bersedia menandatangani karena Nora Laksono berjanji bersedia mengembalikan 11 bidang tanah sertifikat sewaktu-waktu setelah adanya pembayaran Utang dari Suhartinah dan juga karena menyadari bahwa tanah yang dimilikinya tersebut adalah tanah sawah yang hanya boleh dimiliki oleh warga dari kecamatan yang sama dengan lokasi tanah sawah tersebut sedangkan Nora Laksono bukanlah warga kecamatan setempat, melainkan bertempat tinggal di Semarang.

Sejak awal niat Suhartinah membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah untuk mencari pinjaman uang menghindari pelelangan oleh pihak Bank, untuk selanjutnya akan diupayakan untuk membayar lunas pinjaman tersebut. Terhadap pinjaman sejumlah dana dari Nora Laksono, disepakati bunga pinjaman setiap bulannya akan tetapi untuk menghilangkan istilah bunga pinjaman maka dibuat seolah-olah sewa menyewa antara Nora Laksono (yang menyewakan) dan Suhartinah (penyewa) secara berkelanjutan dengan dibuat¹⁰:

1. Akta Perjanjian Sewa No. 33 tanggal 19 Agustus 2011 selama 6 bulan harga sewa setiap bulan Rp. 120.000.000,-;
2. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 05 tanggal 10 Februari 2012, selama 6 bulan harga sewa setiap bulan Rp. 120.000.000,-;

¹⁰ Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 51/Pdt/2019/PT.Yyk

3. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 07 tanggal 23 Juli 2012, selama 6 bulan harga sewa setiap bulan Rp. 120.000.000,-;
4. Akta Perjanjian Pengosongan No 15 November 2012 denda keterlambatan setiap hari Rp. 250.000,-;
5. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 14 tanggal 14 November 2012, selama 3 bulan harga sewa setiap bulan Rp. 120.000.000,-;
6. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No. 09 tanggal 29 April 2013, selama 12 bulan harga sewa setiap bulan Rp. 80.000.000,-;

Kemudian dengan berjalannya waktu pada perpanjangan sewa menyewa secara berturut-turut sebagai bentuk pembayaran Jasa Bunga atas pinjaman antara Suhartinah dengan Nora Laksono, maka pada sekitar bulan Januari 2014 sebelum berakhirnya waktu sewa tanggal 28 April 2014, Suhartinah bermaksud untuk melunasi Utang Suhartinah tersebut kepada Nora Laksono sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah), namun Nora Laksono selalu berjanji-janji dan tidak pernah mau menerima pembayaran untuk melunasi Utang Suhartinah kepada Nora Laksono, bahkan Nora Laksono tidak berkenan untuk mengembalikan 11 (sebelas) bidang Sertifikat Hak Milik Suhartinah.

Suhartinah baru mengetahui bahwa kedua tanahnya telah beralih kepemilikan atas dasar izin pemanfaatan tanah yang telah terbit meskipun secara resmi tidak pernah membuat surat permohonan IPT. Diketahui bahwa sertifikat tanah tersebut sudah dilakukan proses balik nama dari nama Suhartinah menjadi nama anak-anak dari Nora Laksono, yaitu Andrew Raharjo dan Albert Yanuar Raharjo.

Oleh karenanya Suhartinah mengajukan gugatan yang kepada Ny. Nora Laksono, Andrew Raharjo, Albert Yanuar Raharjo, Ny Rodiyah, dan Notaris Tri Agus Heryono,S.H.. Gugatan ini diajukan dengan Nomor Perkara 53/Pdt.G/2014/PN.Smn Jo pada PN Sleman. Namun hakim memutuskan untuk menolak gugatan Suhartinah untuk seluruhnya dan dikuatkan kembali lewat banding dengan Nomor perkara 68/Pdt/2015/PT.Yyk dan kasasi dengan Nomor 2385 K/Pdt/2015. Setelah melakukan segala upaya hukum yang bisa dilakukan Suhartinah belum juga dapat mendapatkan haknya kembali. Namun, baru-baru ini di ketahui bahwa adanya pemalsuan surat yang dilakukan oleh pegawai Notaris Tri Agus Heryono,S.H.,yang bernama Aziz Zamkarim menandatangani permohonan IPT menyerupai atau seolah-olah tanda tangan Suhartinah yang selanjutnya disetujui oleh Pemerintah Kabupaten yang menyebabkan status tanah dari tanah sawah berubah menjadi tanah perkarang dan selanjutnya dapat dimiliki oleh warga yang bertempat di luar kecamatan tempat tanah berada. Perbuatan pemalsuan surat ini terbukti dengan diputusnya putusan pidana No.Register 88/Pid.B/2019/PN Smn.

Suhartinah lalu mengajukan gugatan kembali kepada Nora Laksono dengan Nomor perkara 86/Pdt.G/2019/PN.Smn. Namun dikarenakan gugatan berisikan materi gugatan yang sama dengan gugatan sebelumnya dan sesuai asas *nebis in idem* yaitu suatu perkara yang memiliki para pihak,objek dan materi pokok yang sama tidak dapat di periksa untuk kedua kalinya. Maka gugatan suhartinah diputus dengan gugatan NO (*niet ontvankelijke verklaard*) atau tidak dapat di terima.

Oleh karena kasus ini berawal dari suatu hubungan Utang Piutang yang dibuat atau dikemas dalam Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali membuat dipertanyakannya keabsahan perjanjian dari perjanjian jual beli yang dilakukan didepan notaris tersebut. Sehingga atas masalah tersebut penulis merasa bahwa perlunya mengkaji terkait keabsahan suatu perjanjian yang didasari oleh hubungan Utang Piutang menurut aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian yang telah dituliskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan yang timbul terkait kasus tersebut dengan menulis skripsi yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI HUBUNGAN UTANG PIUTANG (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, penulis merumuskan suatu permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang?
2. Apa akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan Utang Piutang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini diuraikan sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan perjanjian jual beli yang didasari oleh hubungan Utang Piutang dalam Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli yang didasari hubungan Utang Piutang dalam Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari sisi teoritis maupun praktis:

1. Dari sisi teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sehingga dapat menambah wawasan, pengetahuan khususnya mengenai Hukum Perjanjian. Dengan adanya tulisan ini dapat memberikan gambaran mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang didasari oleh hubungan Utang Piutang.
2. Dari sisi praktis,
 - a. Bagi masyarakat, dapat sebagai masukan bagi masyarakat untuk mengetahui mengenai keabsahan perjanjian jual beli yang didasari oleh hubungan Utang Piutang. sehingga dapat menjadi referensi.
 - b. Bagi penegak hukum, diharapkan dapat memberikan masukan dalam rangka menemukan kepastian hukum khususnya dibidang hukum perjanjian.

- c. Bagi praktisi, penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu masukan dalam menentukan suatu kebijakan terkait dengan obyek masalah yang dikaji.

E. Orisinalitas Penelitian

Dalam mengantisipasi adanya penelitian yang sama, maka penulis melakukan penelusuran terkait penelitian yang dilakukan oleh penulis.

1. Dari hasil penelusuran penulis, sebelumnya dilakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Notaris terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang diikuti dengan adanya Pengakuan Utang” yang ditulis oleh Ivan Chairunanda Kusuma Putra, Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dalam website Dspace UII. Penelitian ini memfokuskan pada perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan Utang dan keabsahan Perjanjian perikatan jual beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi. Oleh karenanya penelitian tersebut sangatlah berbeda dengan yang penulis tuliskan dalam penelitian ini.
2. Penelitian skripsi dengan judul “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasar pada Perjanjian Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok” yang ditulis oleh Rudy Setiawan, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur. Penelitian ini memiliki sedikit kemiripan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena membahas

terkait keabsahan perjanjian jual beli yang berdasarkan pada hubungan Utang Piutang sebagai perjanjian pokok, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini terpaku pada apakah perjanjian jual beli rumah yang berdasar pada perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dapat terjadi. Serta kasus tentang putusan jual beli rumah ini terjadi di Pengadilan Negeri Surabaya. Sedangkan, dalam penelitian penulis mengambil kasus putusan perbuatan melawan hukum yang didalamnya terdapat kasus utang piutang yang dikemas dalam perjanjian jual beli yang terjadi di Pengadilan Negeri Sleman.

3. Penelitian dengan judul “Keabsahan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Pada Utang Piutang Pertanahan di DKI Jakarta” yang ditulis oleh Lidiana Sulfi, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah. Penelitian ini membahas terkait keabsahan perjanjian yang dilakukan secara paksa dalam kasus putusan MA no.1621K/Pdt/2012. Sedangkan penulis meneliti terkait keabsahan perjanjian yang berawal dari hubungan Utang Piutang dalam Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn

F. Kerangka Teori

1. Hukum Perikatan

Hubungan perikatan dalam hubungan perjanjian dalam hubungan Utang Piutang, yaitu pihak yang berutang disebut debitor, sedangkan pihak yang memberi utang disebut kreditor. Dalam hubungan jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitor, sedangkan pihak penjual berposisi sebagai kreditor.

Dalam Perjanjian hibah, pemberi hibah disebut debitor, dan penerima hibah sebagai kreditor. Berdasarkan hal tersebut, maka pengertian kreditor adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan.

Dari uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa perikatan adalah suatu hubungan Hukum. Hubungan Hukum timbul karena adanya peristiwa Hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian atau keadaan. Objek hubungan Hukum adalah harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitor. Dengan demikian dapat dirumuskan bahwa perikatan adalah hubungan Hukum mengenai harta kekayaan yang terjadi antara debitor dan kreditor.¹¹

2. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.¹² Sementara menurut Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari hal ini dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dalam perjanjian yaitu:

- a. Ada para pihak.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.

¹¹ Firman Floranta Adonara, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm.4.

¹² Subekti, *Op.Cit* ,hlm.122.

- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting, yaitu:¹³

a. Berasaskan Konsensualisme

Yaitu bahwa suatu perjanjian lahir telah sejak ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.¹⁴

Hal ini sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPer). Pada pasal tersebut, ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dari para pihak. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.¹⁵

b. Kebebasan Berkontrak atau Sistem terbuka (*Open System*)

Asas ini berarti bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya. Asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPer). Asas ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian;

¹³ Simanjutak, *Op.Cit*, hlm 286.

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 90.

¹⁵ Wawan Muhawan Hariri, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, , Bandung, 2011, hlm 139-141.

- 2) mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta
- 4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

c. *Pacta Sunt Servanda*

Yaitu suatu perjanjian menjadi hukum bagi pihak yang membuat perjanjian, sehingga para pihak harus mematuhi isi perjanjian.¹⁶ perjanjian berlaku hanya bagi pada pihak yang membuatnya.

d. Itikad baik

Asas itikad baik tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang menyebutkan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁷ Berarti dalam keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Sehingga pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.¹⁸

e. Bersifat pelengkap (*optional*)

Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan maka berlakulah ketentuan undang-undang.

¹⁶Ery Agus Priyono, *Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak*, 2017, Jurnal Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, diambil dari <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/download/1934/1257>, diakses pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2020, pukul 21.47 WIB.

¹⁷ Wawan Muhawan, *Op.Cit* , hlm.142

¹⁸ Ery Agus, *Loc.Cit*.

3. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdata syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:¹⁹

a. Kesepakatan

Hal ini dimaksudkan bahwa para pihak yang berkehendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUHPer). Menurut Pasal 1330 KUHPer, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

c. Adanya suatu objek tertentu

Yaitu menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPer. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu

¹⁹ Simanjutak, *Op.Cit*, hlm 287-289.

barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Menurut ketentuan 1332 KUHPer, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Objek tertentu itu dapat berupa benda, yang sekarang ada dan nanti akan ada, kecuali warisan (Pasal 1334 KUHPer).²⁰.

d. Adanya kausa (sebab) yang halal

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320. Menurut Badruzaman (1996: 100), *causa* dalam hal ini bukan lah hubungan sebab akibat.²¹ Hal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUHPer). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPer, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. Batalnya Perjanjian

Apabila dua syarat pertama tidak dipenuhi (*a* dan *b*) maka dapat dibatalkan (*syarat subjektif*). Adapun apabila dua syarat yang terakhir tidak terpenuhi (*c* dan *d*) maka perjanjian ini batal demi hukum (*syarat objektif*). Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian yang

²⁰ I Ketut, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 67-68.

²¹ *Ibid.*

bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum salah satu pihak dapat memohonkan agar perjanjian tersebut dibatalkan.

Kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPer)
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPer)
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPer)

Hal-hal ini disebut dengan prestasi.²²

5. Perjanjian Jual – Beli

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal baik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah di perjanjikan (Pasal 1457 KUHPer). Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran atas penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang hal tersebut bukan perjanjian jual beli melainkan tukar menukar atau barter.²³ Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang tersebut itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPer). Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme.²⁴

²² Simanjutak, *Op.Cit*, hlm 284.

²³ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm 405

²⁴ Simanjutak, *Op.Cit* hlm 305.

Persoalan lain yang perlu diperhatikan adalah masalah resiko didalam perjanjian jual-beli. Resiko atas barang objek perjanjian jual beli tidak sama, terdapat perbedaan sesuai dengan sifat dan keadaan barang yang menjadi objek.²⁵ Resiko dalam jual beli diatur dalam KUHPer sebagai berikut:²⁶

- a. jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak pembelian adalah tanggungan si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460 KUHPer).
- b. Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang atau diukur (Pasal 1461 KUHPer).
- c. Jika barang yang dijual menurut si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur (Pasal 1462 K UHPer).
- d. Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh pembeli jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1466 KUHPer).

Menurut Subekti²⁷ jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan “menjual”, sedangkan dari pihak lain yang dinamakan melakukan

²⁵ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hlm.184

²⁶ Simanjutak, *Op.Cit*, hlm 306-307.

²⁷ Subekti, *Op.Cit*. hlm.79.

perbuatan “membeli”. Dengan demikian jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.²⁸

6. Utang Piutang

Pasal 1754 KUHPer berbunyi sebagai berikut:

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”

Dalam Pasal ini diatur tentang pengertian Utang Piutang antara pemberi utang dan penerima utang adalah meminjamkan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian bahwa orang yang meminjam akan mengembalikannya sejumlah uang yang dipinjam. Pengertian utang menurut Undang-undang Kepailitan dan PKPU No.37 tahun 2004 adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau undang-undang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

7. Jaminan

Pengertian jaminan menurut Pasal 1131 KUHPerdara adalah “segala kebendaan milik si beruang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan seseorang”. Pasal 1131 KUHPerdara menentukan suatu kewajiban

²⁸ Subekti, *Op.Cit.* hlm. 2.

bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditur atas hutang yang telah diterimanya tanpa adanya jaminan secara khusus maka segala harta kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Menurut Rachmadi Usman, Jaminan (*zakerheid cautie*) merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang akan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomi sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.²⁹

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan.³⁰ Sebagai jaminan yang lahir berdasarkan undang undang, pembebanan jaminan umum tidak dilakukan dalam format atau bentuk tertentu, baik lisan atau tertulis, jaminan umum akan secara otomatis melekat pada pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok yang disepakati. Meskipun tidak diperjanjikan dalam perjanjian pokok jaminan umum akan melekat dan membebani debitur ketika debitur tidak menentukan jaminan secara khusus (jaminan kebendaan atau perorangan) dibebankan dalam perjanjian Utang Piutang atau kredit tersebut.³¹

²⁹ Rachmadi Usman, , *Hukum Jaminan Keperdataan*, edisi 1 cetakan 8, PT.Raja Grafindo Persada, 2016,hlm.148.

³⁰ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017,hal. 58

³¹ *Ibid*, hlm.72-73.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan metode penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-kepercayaan.³² Studi kepercayaan adalah kegiatan mengumpulkan dan memeriksa dan menelusuri dokumen-dokumen atau kepercayaan yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti,³³

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini mengetahui keabsahan dari perjanjian jual beli yang diawali dari hubungan utang piutang serta mengetahui akibat dari terjadinya perjanjian jual beli tanah yang terjadi dalam Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu;

- a. Pendekatan Perundang-undangan (yuridis) yaitu pendekatan penelitian dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang diketengahkan.

³²Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 154.

³³ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.101.

- b. Pendekatan Kasus (*case approach*) yaitu pendekatan ini dilakukan dengan cara “melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi”.³⁴

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen-dokumen dan penelitian kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang terdiri atas:

1. Bahan hukum primer merupakan bahan yang mempunyai kekuatan secara yuridis, salah satunya yaitu:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - c. Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn
 - d. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No.51/Pdt/2019/PT.Yk
 - e. Dan lain-lain.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³⁵ Bahan yang tidak mempunyai kekuatan hukum secara yuridis meliputi: buku, majalah, surat kabar, literatur, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan Hukum Perjanjian, Jual Beli, atau Utang Piutang.

³⁴ *Ibid*, hlm.58.

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 2012, hlm.13.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³⁶ Serta bahan hukum yang berfungsi sebagai sumber data pelengkap bagi penulis seperti kamus, internet, dan ensiklopedia hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian ini akan dikumpulkan dengan cara studi pustaka yang dilakukan dengan cara pengumpulan data bermacam-macam material yang terdapat di ruang perpustakaan, seperti buku-buku, perundang-undangan, literatur, dan berbagai media cetak lainnya.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan mengkaji dan menelaah hasil pengolahan data. Analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data.³⁷

H. Sistematika Penulisan

Penulisan ini mengacu pada buku pedoman Penulisan Tugas Akhir dan Panduan Penelitian Hukum. Gambaran dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan pada sistematika sebagai berikut:

³⁶ Soerjono, *Loc. Cit*

³⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 155.

Pada bab pertama menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan metode penelitian yang digunakan. Sebagai penutup pada bagian akhir dijelaskan sistematika penulisan.

Pada bab kedua ini berisi kajian normatif mengenai Hukum Perjanjian, Perjanjian jual - beli, Utang Piutang serta hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian jual beli yang berawal dari hubungan Utang Piutang.

Pada bab ketiga berisi pembahasan atau pemaparan hasil analisis yang telah diperoleh. Yaitu terkait keabsahan perjanjian jual beli yang berawal dari hubungan Utang Piutang serta akibat hukum dari perjanjian tersebut

Pada bab keempat berisi tentang hasil dari penelitian yang telah dilakukan serta dituangkan menjadi sebuah kesimpulan sehingga dapat menjawab rumusan masalah. Selain itu, disertakan pula saran yang diberikan oleh Penulis guna melengkapi penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Perikatan pada Umumnya

1. Pengertian Perikatan

Istilah perikatan dalam bahasa belanda disebut dengan istilah *Verbinten*. Perikatan atau perutusan merupakan terjemahan dari *verbinten* atau *verbinden* yang artinya mengikat.³⁸ Istilah *verbinten* menunjuk pada adanya “ikatan” atau “hubungan” sehingga *verbinten* diartikan sebagai suatu hubungan hukum. Oleh karena itu, istilah *verbinten* lebih tepat diartikan sebagai perikatan.

Definisi perikatan menurut Sudikno Mertokusumo adalah hubungan hukum antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Ada pula yang mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum didalam lapangan harta kekayaan antara dua pihak, pihak yang satu berkewajiban dan pihak yang lainnya atas suatu prestasi. Perikatan sifatnya lebih luas dan abstrak daripada perjanjian yang lebih sempit dan konkret.³⁹ Unsur-unsur dalam perikatan adalah adanya hubungan hukum, kekayaan, para pihak, dan prestasi.

2. Hubungan Perikatan dan Perjanjian

Perikatan masih bersifat abstrak sehingga diperlukan suatu perjanjian yang isinya memuat perikatan di antara beberapa pihak. Setiap perjanjian memuat perikatan, tetapi tidak semua perikatan senantiasa dibuat perjanjiannya. Hubungan perikatan dalam hubungan perjanjian dapat dipahami yaitu dua belah pihak yang

³⁸ Sri Soedewi Masjchoen, *Op.Cit.*

³⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hlm.1

saling mengikat diri sekaligus melahirkan hak dan kewajiban masing-masing, contohnya sebagai berikut:

- a. Dalam Perjanjian utang piutang, yaitu pihak yang berutang disebut debitor, sedangkan pihak yang memberi utang disebut kreditor.
- b. Dalam Perjanjian jual beli, pihak pembeli berposisi sebagai debitor, sedangkan pihak penjual berposisi sebagai kreditor.
- c. Dalam Perjanjian hibah, pemberi hibah disebut debitor, dan penerima hibah sebagai kreditor.

Berdasarkan hal tersebut, maka pengertian kreditor adalah pihak yang berhak menuntut sesuatu, sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan. Dapat disimpulkan bahwa perikatan adalah suatu hubungan Hukum. Hubungan Hukum timbul karena adanya peristiwa Hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian atau keadaan. Objek hubungan Hukum adalah harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditor, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitor. Dengan demikian dapat dirumuskan bahwa perikatan adalah hubungan Hukum mengenai harta kekayaan yang terjadi antara debitor dan kreditor.⁴⁰

3. Hapusnya Suatu Perikatan

Hapus atau berakhirnya suatu perikatan oleh undang-undang ditentukan dalam Pasal 1381 yang menentukan sepuluh cara berakhirnya perikatan. Hapusnya perikatan dalam kontrak yang timbul dari persetujuan maupun dari undang-

⁴⁰ Firman Floranta Adonara, *Op.Cit*, hlm.4.

undang diatur dalam bab IV buku II Pasal 1381KUHPerdata.⁴¹ Dalam Pasal tersebut, terdapat beberapa cara hapusnya perikatan, yaitu:

a. Pembayaran

Berdasarkan Undang-undang, pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan setiap perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi. Jadi, pembayaran tidak hanya ditunjukkan pada penyerahan uang tetapi juga pada penyerahan setiap barang menurut perjanjian termasuk dalam jual beli jasa. Dengan kata lain perikatan berakhir karena pembayaran dan penyerahan benda.⁴²

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan

Penawaran pembayaran yang dilakukan debitur dengan perantara notaris atau juru sita, kemudian kreditur menolak penawaran tersebut, atas penolakan kreditur itu, kemudian debitur menitipkan pembayaran kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk disimpan, perikatan menjadi hapus (Pasal 1404 KUHPerdata). Akan tetapi perikatan itu harus memenuhi syarat yaitu⁴³:

- 1) Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya;
- 2) Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar;
- 3) Mengenal semua uang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan;
- 4) Waktu yang di tetapkan telah tiba;
- 5) Syarat-syarat utang telah terpenuhi;
- 6) Penawaran pembayaran dilakukan ditempat yang telah ditetapkan atau disetujui;

⁴¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 64-78

⁴² *Ibid.*

⁴³ Wawan, *Op.Cit*, hlm. 217.

7) Penawaran pembayaran dilakukan oleh notaris atau jurusita disertai dua orang saksi

c. Novasi atau Pembaharuan Utang

Novasi adalah suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang sama timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula.⁴⁴ Vollmar mengatakan bahwa novasi adalah penghapusan perjanjian oleh perjanjian yang baru.⁴⁵

d. Kompensasi

Kompensasi adalah salah satu cara hapusnya perikatan karena kedua belah pihak saling berutang. Misalnya, saya berutang pada jaka dan jaka berutang kepada saya dalam jumlah yang sama. Lalu saya dan jaka saling membayar dengan utang masing-masing. Kompensasi diatur dalam 1425 KUHPerdota. Kompensasi yang dilakukan dalam bentuk apapun harus ditulis agar mempunyai kekuatan hukum dan pihak debitur tidak menanggung resiko apabila kreditur tidak merasa telah dibayar.⁴⁶

Terjadinya kompensasi diatur dalam Pasal 1427 KUHPerdota, yaitu utang tersebut:

- 1) Merupakan utang yang berupa uang;
- 2) Merupakan utang yang berupa barang yang dapat diuangkan;
- 3) Merupakan utang yang berupa barang yang dapat dihabiskan;

⁴⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2010, hlm.155

⁴⁵ Vollmar, H.F.A., *Pengantar Studi Hukum Perdata, jilid 1*, Alih Bahasa I.S. Adiwimarta, Jakarta Rajawali Press, 1989, hlm.237.

⁴⁶ Wawan, *Op.Cit*, hlm.223

4) Merupakan utang yang dapat ditagih sesuai dengan waktunya yang telah disepakati debitur dengan kreditur.

e. Pencampuran Utang

Pencampuran utang adalah pencampuran kedudukan dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian sehingga kualitas sebagai kreditur menjadi satu dengan kualitas dari debitur sehingga perikatan di antara kedua belah pihak hapus. Pencampuran utang diatur dalam Pasal 1436 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1437 KUHPerdara. Pencampuran utang dapat terjadi karena kedudukan kreditur dan debitur bersatu dalam satu orang.⁴⁷

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perikatan. Dengan pembebasan ini perikatan menjadi lepas dan hapus. Menurut Pasal 1348 KUHPerdara, pembebasan utang tidak boleh berdasarkan persangkaan, melainkan harus dibuktikan. Bukti tersebut harus dapat digunakan, contohnya pengembalian surat piutang asli oleh kreditur kepada debitur secara sukarela (Pasal 1349 KUHPerdara).⁴⁸

g. Musnahnya Barang yang Terutang

Apabila benda yang menjadi objek dari suatu perikatan musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang, berarti telah terjadi suatu “keadaan memaksa atau *force majeure* sehingga undang-undang perlu mengadakan pengaturan tentang akibat dari perikatan tersebut. Menurut Pasal 1444 KUHPerdara, untuk perikatan

⁴⁷ Wawan, *Ibid*, hlm.225

⁴⁸ *Ibid*.

sepihak dalam keadaan memaksa hapuslah perikatannya karena musnahnya barang yang berada di luar kehendak debitur, misalnya karena bencana alam. Dalam Pasal 1273 KUHPerdara menyatakan bahwa dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, benda tersebut semenjak di perikatkan menjadi tanggungan kreditur. Kalau kreditur lalai menyerahkannya, semenjak kelalaian, kebendaan menjadi tanggungan debitur. Adapun menurut ketentuan Pasal 1438 KUHPerdara, apabila benda tertentu yang menjadi objek perikatan musnah tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang diluar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya pada waktu yang ditentukan perikatan menjadi hapus. Anak tetapi bagi mereka yang memperoleh benda tersebut secara tidak sah, misalnya karena pencurian, musnah atau hilangnya benda tersebut tidak membebaskan debitur untuk mengganti harganya.⁴⁹

h. Batal atau pembatalan kontrak

Menurut Pasal 1446-1456 KUHPerdara, pembatalan dapat terjadi apabila:

- 1) Dilakukan oleh orang-orang yang tidak cakap dalam perbuatan hukum. Misalnya orang gila, anak yang belum dewasa, dan yang berada dibawah pengampuan.
- 2) Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan oleh Undang-undang; dan
- 3) Adanya cacat kehendak.

Subekti menjelaskan bahwa batalnya kontrak atau hapusnya perjanjian dapat disebabkan batal demi hukum dan batal karena dapat dibatalkan. Disebut batal

⁴⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm.159-160

demikian hukum karena pembatalannya terjadi berdasarkan undang-undang. Misalnya persetujuan dengan causa tidak halal atau persetujuan jual beli atau hibah antara suami istri. Batal demi hukum berakibat perjanjian atau perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi.

Adapun batal karena dapat dibatalkan mempunyai akibat setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelum ada putusan perbuatan hukum yang bersangkutan tetap berlaku.

i. Berlakunya syarat batal; dan

Syarat adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat yang jika dipenuhi mengakibatkan perikatan batal sehingga perikatan menjadi hapus. Syarat batal pada dasarnya selalu berlaku surut, yaitu sejak perikatan dilahirkan. Syarat batal mengakibatkan suatu konsekuensi kedua belah pihak tidak pernah melakukan kontrak atau perjanjian.⁵⁰

j. Terlaluinya waktu atau Kadaluwarsa.

Kadaluwarsa adalah upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.⁵¹

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian ialah salah satu sumber hukum perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian ialah salah satu sumber hukum perikatan karena sumber hukum perikatan bukan hanya perjanjian tetapi masih

⁵⁰ Wawan, *Op.Cit*, hlm.241

⁵¹ Ibid.

ada sumber lainnya yaitu undang-undang, yurisprudensi, hukum tertulis dan tidak tertulis serta ilmu pengetahuan hukum.⁵²

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.⁵³ Istilah perjanjian sering juga diistilahkan dengan istilah kontrak.⁵⁴ Sementara menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari hal ini dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian yaitu:

- a. Ada para pihak.
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.
- f. Ada syarat-syarat tertentu.

2. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:⁵⁵

- a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.⁵⁶ Hal ini dimaksudkan bahwa para pihak yang

⁵² Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hlm. 73.

⁵³ Subekti, *Op.Cit*, hlm.122.

⁵⁴ Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta, Kencana. 2007, hlm.49

⁵⁵ *Ibid*, hlm 287-289.

⁵⁶ Wawan, *Op.Cit*, hlm.123

berkehendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUHPer). Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

Menurut Pasal 1330 KUHPer, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu objek tertentu

Objek perjanjian adalah prestasi (Pasal 1234 KUHPerdata). Hal-hal menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPer. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Menurut ketentuan 1332 KUHPer, hanya

barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Adanya kausa yang halal

Hal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUHPer). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPer, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. Batalnya Perjanjian

Apabila dua syarat pertama tidak dipenuhi (*a* dan *b*) maka dapat dibatalkan (*syarat subjektif*). Adapun apabila dua syarat yang terakhir tidak terpenuhi (*c* dan *d*) maka perjanjian ini batal demi hukum (*syarat objektif*). Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum salah satu pihak dapat memohonkan agar perjanjian tersebut dibatalkan.

Kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian .untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPer)
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPer)

- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPer)

Hal-hal ini disebut dengan prestasi.⁵⁷

Akibat perjanjian yang sah (pasal 1338 KUHPer) adalah:⁵⁸

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi yang membuatnya;
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali, kecuali para pihak sepakat atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- c. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

4. Unsur-unsur Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat dua hal pokok, yaitu: (1) bagian inti dari pokok perjanjian; (2) bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensilia* dan bagian yang tidak pokok disebut *naturalia*, serta *aksidentalia*.⁵⁹

- a. Unsur *Essensilia*

Merupakan bagian pokok dalam suatu perjanjian. Oleh karena itu, harus mutlak adanya sebab apabila suatu perjanjian tidak memiliki bagian pokok, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, bagian pokoknya harus ada harga barang yang diperjualbelikan.

- b. *Naturalia*

Merupakan bagian yang diatur oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Misalnya, dalam jual bel, unsur naturalianya terletak pada kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi.

- c. *Aksidentalia*

⁵⁷ Abdul Rasyid Saliman, *Op.Cit*, hlm.284.

⁵⁸ Wawan, *Op.Cit*, hlm..132-133

⁵⁹ *Ibid*.

Merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai peraturan yang mengikat para pihak atau sebagai undang-undang yang harus dilaksanakan. Penambahan tersebut dilakukan karena tidak diatur dalam undang-undang. Misalnya, perjanjian jual beli mobil, bukan hanya ada mesin dan karoserinya, melainkan ditambahkan harus ada ac, tape, dan variasinya.

Unsur-unsur yang harus ada dalam perjanjian adalah:⁶⁰

- a. Para pihak yang melakukan perjanjian atau Subjek Perjanjian;
- b. Kesepakatan para pihak;
- c. Objek Perjanjian;
- d. Tujuan dilakukannya perjanjian yang bersifat kebendaan atau harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang;
- e. Bentuk perjanjian yang dapat berupa lisan maupun tulisan.

5. Asas-Asas Perjanjian

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal tersebut mengandung makna bahwa perjanjian para pihak harus berpegangan pada asas-asas berikut

a. Asas Konsensualisme

Yaitu bahwa suatu perjanjian lahir telah sejak ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.⁶¹

Hal ini sesuai dengan syarat sah suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPer). Pada

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 90.

Pasal tersebut, ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan dari para pihak. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁶²

b. Kebebasan berkontrak atau Sistem terbuka (*open system*)

Asas ini berarti bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya. Asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPer). Asas ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta
- 4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

c. *Pacta Sunt Servanda*

Yaitu suatu perjanjian menjadi hukum bagi pihak yang membuat perjanjian, sehingga para pihak harus mematuhi isi perjanjian.⁶³ perjanjian berlaku hanya bagi pada pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sunt Servanda* atau Asas kepastian hukum merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian.

⁶² Wawan, *Op.Cit*, hlm.139-141

⁶³ Ery Agus Priyono, *Loc.Cit*

Bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang.

d. Itikad baik

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁶⁴ Berarti dalam keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya. Keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicemari oleh maksud-maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Sehingga pembuatan perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.⁶⁵

e. Bersifat pelengkap (*optional*)

Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan maka berlakulah ketentuan undang-undang.

6. Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Dengan kata lain, prestasi adalah objek perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur, dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, dinyatakan bahwa semua harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun

⁶⁴ Wawan, *Op.Cit*, hlm.142

⁶⁵ Ery Agus Priyono, *Loc.Cit*

yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan utang terhadap kreditur. Akan tetapi jaminan kreditur umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.⁶⁶

Bentuk prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdara adalah:

- 1) memberikan sesuatu;
- 2) berbuat sesuatu;
- 3) tidak berbuat sesuatu.

Dalam Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdara, peringatan pemberian sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan yang real atau suatu benda dari debitur kepada kreditur, misalnya dalam perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian hibah, perjanjian gadai, dan perjanjian utang piutang. Dalam perikatan yang objeknya “berbuat sesuatu” debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan. Misalnya melakukan perbuatan menyita jaminan, membongkar bangunan, mendirikan, melelang jaminan, dan sebagainya.⁶⁷

b. Wanprestasi

Di dalam suatu perjanjian dimungkinkan terjadinya suatu wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) yang dilakukan oleh debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan, seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua kemungkinan alasan yaitu:⁶⁸

- 1) Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;

⁶⁶ Wawan, *Op.Cit*, hlm..99-100.

⁶⁷ *Ibid*.

⁶⁸ *Ibid*, hlm.103

- 2) Karena keadaan memaksa atau *overmacht, force majeure*, artinya diluar kemampuan debitur.

Untuk menentukan seseorang debitur melakukan wanprestasi perlu ditentukan keadaan sesungguhnya yang dialami oleh debitur, apakah debitur sengaja melakukan ingkar janji atau lalai tidak melakukan prestasi. Tiga keadaan yang dapat dikatakan wanprestasi adalah⁶⁹

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- 2) Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak baik atau keliru;
- 3) Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat.

Apabila tindakan debitur merugikan kreditor, ia wajib mengganti kerugian (ganti rugi). Selain kerugian kreditor dapat pula membatalkan perikatan. Oleh karenanya berikut beberapa akibat dari terjadinya wanprestasi, yaitu :

- 1) Membayar kerugian yang diterima oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko;
- 4) membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal baik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah di perjanjikan (Pasal 1457 KUHPer).

⁶⁹*Ibid.*

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur esensial perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran atas penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang hal tersebut bukan perjanjian jual beli melainkan tukar menukar atau barter.⁷⁰ Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang tersebut itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPer). Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme.⁷¹

Kesepakatan yang dibangun dalam transaksi jual beli pada pokoknya berintikan pada suatu benda tertentu dengan sejumlah harga yang pasti. Suatu hubungan hukum, mana kala disitu tertulis ada benda dan harga, itulah perjanjian jual beli. Tanpa adanya unsur keduanya, benda dan harga, maka hubungan hukum yang bersangkutan bukanlah perjanjian jual beli. Ini pertanda bahwa unsur *essensilia* perjanjian jual beli adalah benda dan harga. Unsur *essensilia* adalah unsur yang secara mutlak harus ada dalam hubungan hukum yang bersangkutan, tanpa itu maka akan kehilangan karakter pokoknya yang membawa akibat lebih lanjut akan kehilangan jati diri perjanjian jual beli tersebut.⁷²

Menurut Subekti⁷³ jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan “menjual”,

⁷⁰ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm.405

⁷¹ Simanjutak, *Op.Cit*, hlm 305.

⁷² Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm 27.

⁷³ Subekti, *Op.Cit*. hlm.79.

sedangkan dari pihak lain yang dinamakan melakukan perbuatan “membeli”. Dengan demikian jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.⁷⁴

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesualisme yang menjiwai hukum perjanjian B.W., perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dan harga. Ketika kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahir lah perjanjian jual beli yang sah.⁷⁵

Lahirnya perjanjian jual beli bukan hanya menekankan arti pentingnya kapan pihak penjual dan pembeli menjadi saling terikat karenanya. Mengapa penjual dan pembeli menjadi saling terikat, tidak lain karena adanya kesepakatan bertukar kewajiban antara para pihak yang nantinya kalau kewajiban tersebut dipenuhi akan melahirkan hak yang diinginkan para pihak. Maka mengikrarkan sebuah janji kepada suatu pihak adalah perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum.⁷⁶ Maka lahirnya perjanjian jual beli merupakan bingkai hukum yang mewadahi para pihak agar mencapai kepastian hukum terhadap perjanjian jual beli tersebut.

Persoalan lain yang perlu diperhatikan adalah masalah resiko didalam perjanjian jual-beli. Resiko atas barang objek perjanjian jual beli tidak sama, terdapat perbedaan sesuai dengan sifat dan keadaan barang yang menjadi objek.⁷⁷

Resiko dalam jual beli diatur dalam KUHPer sebagai berikut:⁷⁸

⁷⁴ Subekti, *Op.Cit.* hlm. 2.

⁷⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.2.

⁷⁶ *Ibid*, hlm.33.

⁷⁷ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, Hlm.184

- a. jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak pembelian adalah tanggungan si pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya (Pasal 1460 KUHPer).
- b. Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap menjadi tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang atau diukur (Pasal 1461 KUHPer).
- c. Jika barang yang dijual menurut si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur (Pasal 1462 KUHPer).
- d. Biaya akta jual beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh pembeli jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1466 KUHPer).

Mahkamah Agung dalam Surat Edarannya No.3 tahun 1963 menyatakan bahwa Pasal 1460 tidak berlaku lagi. Sehingga menurut ketentuan Pasal 1461-1462 resiko atas barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran diletakan pada pundak si penjual hingga barang-barang itu telah ditimbang, dihitung, dan diukur, sedangkan resiko atas barang yang dijual diletakan pada si pembeli.⁷⁹

Maka, selama belum adanya penyerahan mengenai barang dari macam apa saja resiko masih harus di pikul oleh penjual, yang masih merupakan pemilik sampai pada saat barang itu secara yuridis diserahkan kepada pembeli.⁸⁰

2. Pengertian Jual Beli dengan hak membeli kembali

Dengan dasar asas kebebasan berkontrak sebagai pilar hukum perjanjian, maka asas ini berlaku pula dalam ruang lingkup hukum perjanjian jual beli. Sesuai

⁷⁸ Hasbi, *Op.Cit.*, hlm 306-307.

⁷⁹ Subekti *Op.Cit*, hlm.27

⁸⁰ *Ibid.*

kesepakatan yang dapat dilakukan dengan bebas, para pihak dapat membuat perjanjian jual beli dengan model seperti yang diatur oleh KUHPer, yaitu berupa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Adapun pengertian tentang jual beli dengan hak membeli kembali menurut Pasal 1519 KUHPer menjelaskan bahwa kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual terbit dari suatu janji dimana penjual diberi hak untuk mengambil kembali benda yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai segala penggantian yang diatur oleh Pasal 1532 KUHPer.⁸¹

Hak membeli kembali ini tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun. Jika hak tersebut diperjanjikan untuk suatu waktu yang lebih lama maka waktu itu diperpendek sampai lima tahun. Apabila penjual lalai memajukan tuntutan untuk membeli kembali dalam tenggang waktu yang ditetapkan, maka tetaplah si pembeli sebagai pemilik barang yang telah dibelinya.⁸²

Awalnya benda dijual oleh penjual kepada pembeli, namun diikuti janji bahwa penjual akan membeli kembali benda tersebut sesuai harga asal dengan disertai penggantian biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh pembeli. Kesepakatan semacam ini merupakan bentuk dari asas kebebasan berkontrak yang dimanfaatkan oleh penjual dan pembeli sehingga dapat membuat bentuk perjanjian jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli di pasar pada umumnya.⁸³ Hal ini diperbolehkan dan sah sepanjang ada kesepakatan di antara para pihak mengingat ada suatu tujuan lain yang ingin dicapai secara khusus.

⁸¹ Subekti, *Op.Cit*, hlm.28

⁸² *Ibid.*

⁸³ Moch. Isnaeni, *Op.Cit*, hlm 95

Dalam suatu perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu sudah barang tertentu dikandung maksud bahwa si pembeli selama jangka waktu yang di perjanjikan tidak akan menjual lagi barangnya kepada orang lain, karena ia setiap waktu dapat diminta menyerahkan kembali barang itu kepada si penjual.⁸⁴ Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini mengakibatkan benda tidak boleh diasingkan kepada pihak ketiga. Tetapi apabila objeknya benda bergerak dan dilanggar maka benda yang ada di pihak ketiga (pembeli kedua) yang membeli dengan itikad baik akan dilindungi Pasal 1977 KUHP.⁸⁵ Pembeli kedua tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barangnya kepada penjual pertama. Dan penjual pertama hanya dapat menuntut ganti rugi dari si pembeli pertama yang telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu memenuhi janjinya.

Lain hal apabila benda tersebut menyangkut benda tidak bergerak. Dalam hal ini si penjual yang telah meminta di perjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya itu terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian jual beli kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut (Pasal 1532). Maka, janji untuk membeli kembali yang telah diadakan demi kepentingan penjual itu harus ditaati oleh pihak ketiga.⁸⁶

Dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka. oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli

⁸⁴ Subekti, *Op.Cit*, hal 29

⁸⁵ *Ibid* .

⁸⁶ *Ibid*,hlm 30

kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.⁸⁷ Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal;

- a. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang
- b. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini sering juga dipakai untuk menyelubungi suatu perjanjian pinjam uang dengan pemberian jaminan kebendaan yang harusnya dibuat dalam bentuk hipotek dengan membuat perjanjian jual beli dengan iming-iming hak membeli kembali untuk menyelubungi perjanjian yang sebenarnya hubungan Utang Piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan.⁸⁸

3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. dalam Pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli melainkan disebut sebagai dialihkan. Jadi meskipun

⁸⁷ Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

⁸⁸ Suharnoko, *Hukum perjanjian*, edisi kedua, Kencana, Jakarta, 2015, hlm 25.

dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, kata ini menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.⁸⁹ Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada aturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.⁹⁰

Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, riil dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat sebagai pejabat penanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971 jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli. Jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Tunai disini dimaksudkan bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu maka tunai yaitu harga tanah dibayar secara kontan atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya,

⁸⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.76

⁹⁰ *Ibid*, hlm.71

maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁹¹

Dalam hukum adat jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya perjanjian karena:⁹²

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
2. Jual beli tanah menurut hukum adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Namun, dalam hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali karena sering digunakan untuk menyelubungi suatu gadai tanah guna menghindari larangan yang berlaku dalam gadai tanah. Dalam gadai tanah menurut hukum adat tidak bisa secara otomatis tanah yang digadaikan itu menjadi milik si pengambil gadai setelah lewatnya jangka waktu untuk penebus.⁹³ Oleh karena itu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.⁹⁴ Dalam

⁹¹ Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm.211

⁹² *Ibid.*

⁹³ Subekti, *Op.Cit.*, hlm.30

⁹⁴ Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal;

- a. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang
- b. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.⁹⁵ Ketentuan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menghendaki adanya kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah; apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.

⁹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan tanah, Jakarta: Jambatan, 1988, Hal 11.

2. Siapa yang mempunyai tanahnya; hal ini penting sekali karena perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.

3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk pencegahan sengketa.

4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang apa saja, serta kewajibannya pemegang hak atas tanah.⁹⁶

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 disebutkan terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yakni:⁹⁷

1. Syarat Materiil, adalah syarat yang menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. Antara lain sebagai berikut:⁹⁸

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara indonesia tunggal dan badan-badan yang ditetapkan pemerintah (Pasal 21 UUPA).

b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Seorang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak

⁹⁶ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung : Alumni, 1993, hal 80.

⁹⁷ Sudikno Mertokusomo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 70

⁹⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.⁹⁹

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa. Mengenai jenis hak-hak atas tanah yang boleh diperjualbelikan sebagaimana telah ditentukan dalam UUPA salah satunya ialah hak milik atas tanah (Pasal 20).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹⁰⁰

2. Syarat Formil,

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai peralihan haknya yakni dengan akta jual beli. Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 24 menyebutkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor

⁹⁹ Effendi Perangi, *Praktik Jual Beli tanah* (jakarta: Raja Grafindo Persada, 1944) hlm.2

¹⁰⁰ *Ibid.*

Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. Maka, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas milik sarusun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁰¹

D. Perjanjian jual beli menurut Islam

1. Pengertian perjanjian dalam Islam

Dalam hukum islam, perjanjian (*akad*) adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.¹⁰² Dalam hukum, jika perbuatan itu mempunyai akibat hukum, perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Ibn Abidin mendefinisikan akad dengan pertalian antara *ijab* dan *qabul*, sesuai dengan kehendak syariah, yang berpengaruh pada objek perikatan.¹⁰³ Menurut Syamsul Anwar, *akad* adalah pertemuan *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak kedua pihak atau lebih untuk melahirkan akibat hukum pada objeknya.¹⁰⁴

¹⁰¹ Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 ayat (2).

¹⁰² Wawan, *Op.Cit.*, hlm..147

¹⁰³ Ibn abidin, *Radd al-Mukhtar, 'ala al Dur al-Mukhtar*, (Jilid II Mesir: Amiriyah, tt) hlm.255.

¹⁰⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 68.

Dalam surat al-ma'idah [5]:1, artinya "hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...."(Q.S. Al-Maidah [5]:1). Dalam ajaran islam, perjanjian terdiri atas beberapa macam, yaitu:¹⁰⁵

- 1) Perjanjian dengan Allah SWT yaitu perjanjian yang dinyatakan manusia bahwa ia diciptakan oleh Allah SWT untuk menyembah kepada-Nya;
- 2) Perjanjian dengan Rasulullah SAW yaitu perjanjian yang ditetapkan umat nabi SAW. Bahwa ia akan mengikuti ajaran-ajaran Allah SWT melalui sunnah-sunnahnya;
- 3) Perjanjian dengan diri sendiri, yaitu perjanjian manusia terhadap dirinya sendiri yang hanya diketahui pribadinya;
- 4) Perjanjian dengan sesama manusia, yaitu perjanjian antar manusia dalam hubungannya dengan pergaulan sosial dan ekonomi

Selain itu dalam hukum islam yang berkaitan dengan ekonomi terdapat perjanjian atau akad. Salah satunya akad yang terdapat dalam perbankan syariah. Bagaimana terdapat dalam prinsip ekonomi syariah.¹⁰⁶ Syarat sah akad syariah:

- 1) Pihak-pihak yang Berakad (*Al-'Aqidain*)

Pihak-pihak yang terlibat dalam akad dapat terdiri dari manusia dan badan hukum, manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban, diawali sejak ia lahir dan berakhir sampai yang bersangkutan meninggal dunia bahkan seorang anak yang masih dalam kandungan ibunya menurut hukum dapat dianggap sebagai pembawa hak atau dianggap telah lahir jika kepentingannya menghendaki (misalnya dalam pembagian waris). Adapun subjek hukum yang berupa badan hukum (*al-*

¹⁰⁵ Wawan, *Op.Cit*, hlm.147

¹⁰⁶ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1968, hlm.74.

syahshiyah al-hukmiyah), kapasitasnya sebagai pendukung hak dan kewajiban dipersamakan dengan manusia atau dalam istilah fikih disebut dengan *al-syahshiyah al-thabi'iyah*.¹⁰⁷

- 2) Objek Akad (*Mahal al-Aqd*)
- 3) Tujuan Akad (*Maudhu' al-Aqd*)
- 4) Kesepakatan Para Pihak (*Siqhah al-Aqd*)

a. Macam-macam Akad

Diliat dari sifatnya, akad dibagi menjadi dua macam, yaitu *akad bersyarat* dan *akad tanpa syarat*.

Akad bersyarat adalah perikatan yang terjadi dikaitkan dengan peristiwa yang belum dan harus terjadi. Apabila peristiwa yang disyaratkan tidak terjadi, akad batal dengan sendirinya. Adapun akad tanpa syarat adalah perikatan yang dilaksanakan tanpa mengikatkan ijab kabulnya pada persyaratan tertentu.

b. Batalnya Akad

Batalnya suatu akad disebabkan hal-hal berikut:

- 1) Tidak terjadi akad disebabkan kedua belah pihak membatalkan;
- 2) Terdapat persyaratan yang dilanggar oleh salah satu pihak;
- 3) Salah satu pihak tidak cakap melakukan akad;
- 4) Kalimat yang digunakan dalam berakad cacat;
- 5) Objek akad merupakan barang yang dilarang oleh agama dan ketentuan yang berlaku;

¹⁰⁷ Hasbi ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hlm.203

- 6) Barang yang telah diakadkan terdapat kerusakan dan masih dalam garansi;
- 7) Karena ada paksaan, penipuan, dan khilafan;
- 8) Habis masa kontrak, akad batal dengan sendirinya atau hapus.

Sedangkan dalam hukum islam, pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan, kecuali:

- 1) Jangka waktu perjanjian telah berakhir;

Suatu perjanjian selalu didasarkan pada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas). Apabila telah sampai pada waktu yang diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain), batalah perjanjian yang telah diadakan. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Quran surat At-Taubah [9] ayat 4:

“kecuali orang-orang musyrik yang telah mengadakan perjanjian dengan kamu dan mereka sedikit pun tidak mengurangi (isi perjanjian) dan tidak pula mereka membantu seorang pun yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sungguh, Allah menyukai orang-orang yang bertakwa¹⁰⁸

- 2) Salah satu pihak menyimpang dari perjanjian;

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan menyimpang dari perjanjian, pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Sebagaimana ditetapkan dalam Al-Quran surat At-Taubah [9] ayat 7:

¹⁰⁸ Soenarjo dkk., *Al-Quran dan Terjemahannya*, Sinar Baru Algensindo, Bandung 2008, holm.265.

“... maka selama mereka berlaku jujur kepadamu, hendaklah kamu berlaku jujur pula terhadap mereka. Sungguh Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”¹⁰⁹

Dalam hal ini mengandung pengertian apabila salah satu pihak tidak berlaku jujur, pihak yang lain boleh membatalkan perjanjian yang telah disepakati.

3) Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan.

Apabila salah satu pihak melakukan kelancangan dan telah terdapat buktinya, perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan. Sebagaimana terdapat dalam Al-Quran surat Al-Anfal [8] ayat 58 :

“dan jika engkau (Muhammad) khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang berkhianat.”¹¹⁰

Ayat diatas menyatakan bahwa “jika kamu khawatir akan terjadinya pengkhianatan dari suatu golongan maka kembalikanlah perjanjian itu.” Ayat tersebut menegaskan kebolehan membatalkan perjanjian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli dalam Islam

Perjanjian Jual beli dalam islam dikenal sebagai Akad *Murabahah*. *Murabahah* berasal dari kata al-ribhu yang berarti keuntungan.¹¹¹ Akad *murabahah* dipahami sebagai jual beli dengan harga awal disertai dengan

¹⁰⁹ *Ibid*, hlm.366

¹¹⁰ *Ibid.*, hlm. 358

¹¹¹ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, PT raja grafindo persada, 2006, hlm.98.

tambahan keuntungan. Dalam konteks *muamalah* kontemporer *murabahah* didefinisikan dengan jual beli barang dengan harga asal ditambah dengan keuntungan (*Margin*) yang disepakati. Dalam hal ini, penjual harus memberitahukan harga pokok produk yang dijual dan menentukan tingkat keuntungannya sebagai tambahannya.¹¹² *Murabahah* sebagai salah satu bentuk pembiayaan, oleh UU perbankan syariah didefinisikan dengan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹¹³

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan tambahan harga atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur dan *murabahah* dapat diartikan transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan telah disepakati penjual dan pembeli sehingga *murabahah* dapat memberikan kebersamaan dengan saling memberikan keuntungan antara satu sama lain.¹¹⁴ Jual beli menurut hukum Islam adalah persetujuan suatu kontrak yang dilakukan oleh penjual dan pembeli untuk saling bertukar antara barang dengan alat tukar tertentu sehingga terjadilah proses serah terima yang benar menurut hukum perdagangan.¹¹⁵ Dasar hukum Islam *murabahah* atau jual beli terdapat dalam Al-Quran surat An-Nisa [4] ayat 29:

“wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu.

¹¹² Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Parama Publishing, 2012, hlm.55.

¹¹³ Pasal 19 ayat (1) UU Nomor 201 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹¹⁴ Wawan, *Op. Cit*, hlm.263

¹¹⁵ *Ibid*, hlm.271

Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Agar akad *murabahah* dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memberikan beberapa ketentuan dalam *akad murabahah* yaitu:

1. Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakatinya;
2. Pembeli harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian harus bebas riba;
3. Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.¹¹⁶

Dalam aturan *murabahah* terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi setiap pembeli dan penjual, dalam pengertian elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga sehingga apabila tidak ada salah satu elemen tersebut, kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah dan lembaga tersebut tidak eksis.¹¹⁷

Rukun-rukun yang terdapat dalam *murabahah* yaitu:

1. *Ba'i* adalah penjual (pihak yang memiliki barang);
2. *Musyteri* adalah pembeli (pihak yang akan membeli barang);
3. *Mabi'* adalah barang yang akan diperjualbelikan;
4. *Tsaman* adalah harga;
5. *Ijab qabul* adalah pernyataan timbang terima.

¹¹⁶ Pasal 116 KHES

¹¹⁷ Wawan, *Op. Cit*, hlm. 264

Syarat-syarat dalam *murabahah* yaitu:

1. Pihak yang berakad, yaitu penjual dan pembeli harus cakap hukum atau balig (dewasa) dan saling meridai.
2. Khusus barang dagangan persyaratan harus jelas dari segi sifat, jumlah, jenis yang ada ditransaksikan. Barang tersebut tidak dalam kategori haram serta harus mengandung manfaat yang jelas sehingga penyerahannya dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan karena barang merupakan hak milik sepenuhnya pihak yang berakad.
3. Harga dan keuntungan harus disebutkan.
4. Tidak dibatasi jangka waktu.

E. Utang piutang dan Jaminan

1. Utang Piutang

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang suatu negara atau mata uang lainnya, baik secara langsung maupun kontinjen.¹¹⁸

Pasal 1754 KUHPer berbunyi sebagai berikut:

*“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”*¹¹⁹

¹¹⁸ Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, 2014, hlm 385

¹¹⁹ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.9

Dalam Pasal ini diatur tentang pengertian Utang piutang antara pemberi utang dan penerima utang adalah meminjamkan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian bahwa orang yang meminjam akan mengembalikannya sejumlah uang yang dipinjam. Pengertian utang menurut Undang-undang Kepailitan dan PKPU no.37 tahun 2004 adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau undang-undang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang, atau jasa yang ditentukan, dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhan dari harta kekayaan debitur. Secara umum, utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian utang piutang disebut sebagai berikut :

a. Kreditur

Pihak kreditur atau pihak yang memberi pinjaman utang (pihak yang berpiutang). Dalam Undang-undang no.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU pada Pasal 1 angka 2 menjelaskan bahwa kreditur adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

b. Debitur

Pihak debitur atau yang sering disebut dengan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang. Dalam Undang-undang no.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU pada Pasal 1 angka 3 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Perjanjian utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada debitur dan kreditur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian ini merupakan kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan mengangsur jumlah tertentu setiap bulannya.¹²⁰

Dalam Perjanjian Utang-Piutang merupakan perjanjian yang bertimbal balik yaitu hak dan kewajiban kreditur bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur di satu pihak, merupakan kewajiban debitur di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. berikut tentang kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang-piutang:¹²¹

a. Kewajiban Kreditur.

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdara kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUHPerdara, menentukan sebagai berikut:

¹²⁰ *Ibid*, hal.146.

¹²¹ *Ibid*, hal 29-31.

- 1) Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- 2) Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
- 3) Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUHPerdata).

b. Kewajiban Debitur.

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdata.

2. Jaminan

Pengertian jaminan menurut Pasal 1131 KUHPerdata adalah “segala kebendaan milik si beruang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan seseorang”. Pasal 1131 KUHPerdata menentukan suatu kewajiban

bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditur atas hutang yang telah diterimanya tanpa adanya jaminan secara khusus maka segala harta kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Menurut Rachmadi Usman, Jaminan (*zakerheid cautie*) merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang akan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomi sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.¹²²

Pengertian hukum Jaminan adalah keseluruhan kaedah –kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan jaminan fasilitas kredit. Sedangkan Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹²³

Satrio J. menyatakan bahwa hukum jaminan adalah merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan jaminan yang mengatur jaminan – jaminan piutang seseorang kreditur terhadap debitor.¹²⁴

¹²² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, edisi 1 cetakan 8, PT.Raja Grafindo Persada, 2016, hlm.148.

¹²³ Kashadi, *Materi Hukum Jaminan*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2006, hlm.1

¹²⁴ Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.5-6

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan.¹²⁵ Sebagai jaminan yang lahir berdasarkan undang undang, pembebanan jaminan umum tidak dilakukan dalam format atau bentuk tertentu, baik lisan atau tertulis, jaminan umum akan secara otomatis melekat pada pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok yang disepakati. Meskipun tidak diperjanjikan dalam perjanjian pokok jaminan umum akan melekat dan membebani debitor ketika debitor tidak menentukan jaminan secara khusus (jaminan kebendaan atau perorangan) dibebankan dalam perjanjian utang piutang atau kredit tersebut.¹²⁶

Ruang lingkup hukum jaminan khusus dibagi menjadi (2) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak yaitu jaminan gadai dan fidusia dan benda yang tidak bergerak yaitu hak tanggungan, fidusia rumah susun, hipotek kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perseorangan meliputi borgtocht, tanggung menanggung dan garansi bank.

¹²⁵ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hal. 58

¹²⁶ *Ibid*, hlm.72-73.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Kasus di Pengadilan Negeri

Sleman

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.¹²⁷ Menurut Pasal 1313 KUHPerduta, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian jual beli dan perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang sering dilakukan di kalangan masyarakat, terutama terkait obyek yang berupa tanah.

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang paling dikenal didalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Sementara itu, dalam masyarakat modern didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salim H.S¹²⁸ menjelaskan bahwa didalam buku III KUHPerduta diatur bahwa jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1540 KUHPerduta meliputi ketentuan umum kewajiban si penjual; kewajiban si pembeli; hak membeli kembali; jual beli piutang, dan lain lain hak tidak bertubuh. Jual beli

¹²⁷ Subekti, *Op.Cit* ,hlm.122.

¹²⁸ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet.II. Yogyakarta: Liberty. 1999.hlm 27-32

termasuk dalam jenis perjanjian bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri yang di kelompokkan sebagai perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas.

Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal baik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah di perjanjikan (Pasal 1457 KUHPer). Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur *essensial* perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas suatu barang dan pembayarannya harus dengan uang. Jika pembayaran atas penyerahan hak milik atas suatu barang tidak dengan uang hal tersebut bukan perjanjian jual beli melainkan tukar menukar atau barter.¹²⁹ Jual beli dianggap telah terjadi ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang tersebut itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPer). Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme.¹³⁰

Menurut Subekti¹³¹ jual beli dikatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas sesuatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak melakukan perbuatan yang dinamakan “menjual”, sedangkan dari pihak lain yang dinamakan melakukan perbuatan “membeli”.

¹²⁹ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm.405

¹³⁰ Simanjutak, *Op.Cit*, hlm 305.

¹³¹ Subekti, *Op.Cit*. hlm.79.

Dengan demikian jual beli merupakan istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik.¹³²

Oleh karenanya perjanjian jual beli memiliki struktur yang berbeda dengan perjanjian utang piutang. Secara umum, utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Menurut Pasal 1 ayat (6) Undang-undang Kepailitan dan PKPU No.37 tahun 2004 definisi Utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau undang-undang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang, atau jasa yang ditentukan, dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhan dari harta kekayaan debitur. Perjanjian utang-piutang sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada debitur dan kreditur yang bertimbal balik.

Menurut Pasal 1754 KUHPer Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.¹³³

¹³² Subekti, *Op.Cit.* hlm. 2.

¹³³ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hlm.9

Pinjam meminjam adalah memberikan manfaat suatu barang kepada seseorang dengan tidak merusaknya dan dikembalikan pada waktu yang disepakati berdua. sedangkan utang piutang adalah memberikan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian bahwa orang yang diberikan pinjaman akan mengembalikan sesuatu sejumlah yang diterima dalam waktu tertentu.

Inti dari perjanjian pinjam meminjam merupakan kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai bunganya. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan mengangsur jumlah tertentu setiap bulannya.¹³⁴ Perjanjian utang piutang juga biasanya disertai dengan jaminan. Fungsi jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur/bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Menurut Djamil¹³⁵ terdapat dua fungsi jaminan dalam pembiayaan, yaitu:

1. Untuk pembayaran utang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut.
2. Sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak ketiga. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Pengertian dari Jaminan sendiri merupakan segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru

¹³⁴ *Ibid*, hal.146.

¹³⁵ Djamil Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hal. 42-44.

akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk perikatan seseorang. Menurut Rachmadi Usman, Jaminan (*zakerheid cautie*) merupakan kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur yang akan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomi sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya.¹³⁶

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pasal 10 UU Hak Tanggungan mengatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (“APHT”) oleh PPAT.

¹³⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, edisi 1 cetakan 8, PT.Raja Grafindo Persada, 2016, hlm.148.

Dimana dalam hal ini pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan). PPAT yang akan mengirimkan APHT dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT, guna pendaftaran tersebut (Pasal 13 ayat (2) UU Hak Tanggungan). Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat (3) UU Hak Tanggungan). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (1) UU Hak Tanggungan).

Berdasarkan penjelasan diatas, perjanjian jual beli dengan perjanjian utang piutang memiliki konstruksi hukum yang berbeda dan tidak bisa digabungkan. Karena menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula pada perjanjian tersebut. Namun untuk dikatakan sah atau tidaknya suatu bentuk perjanjian, baik perjanjian jual beli ataupun utang piutang haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:¹³⁷

a. Kesepakatan

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.¹³⁸ Kesepakatan disebut dengan asas konsensualisme yang

¹³⁷ Abdul Rasyid Saliman, *Ibid*, hlm 287-289.

¹³⁸ Wawan, *Op.Cit*, hlm.123

merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian.¹³⁹ Hal ini dimaksudkan bahwa para pihak yang berkehendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUHPer). Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

Menurut Pasal 330 KUHPerdata seseorang dianggap sudah dewasa apabila sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah dan menurut Pasal 7 ayat (1) UU No.16 Tahun 2019 perkawinan hanya diizinkan apabila pria dan wanita sudah mencapai umur 19 tahun. Maka seseorang yang dapat dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum harus terlebih dulu berusia 21 tahun atau sudah menikah sebelum usia 21 tahun.

Menurut Pasal 1330 KUHPer, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa.

¹³⁹ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1980, hlm.13.

- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu objek tertentu

Objek perjanjian adalah prestasi (Pasal 1234 KUHPPerdata). Hal-hal menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPPer. Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Menurut ketentuan 1332 KUHPPer, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dalam hal syarat tentang objek perjanjian ini tidak dipenuhi maka perjanjian jadi batal demi hukum (*null and void*).

d. Adanya kausa yang halal

Hal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUHPPer). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPPer, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Undang undang membedakan antara sebab yang halal, sebab yang palsu, sebab yang tidak halal dan selanjutnya ada perjanjian tanpa sebab. Perjanjian yang sah harus ada kausa atau sebab yang halal artinya tidak bertentangan dengan

undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Kausa yang halal juga diartikan apa yang menjadi isi nurani dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki mengadakan persetujuan itu.¹⁴⁰

Asas kekuatan mengikat, pasal 1338 ayat 1 KUHPer yang mengatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Secara sah dimaksudkan bahwa perjanjian harus dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut 1320 KUHPer dan berlaku sebagai undang-undang maksudnya kekuatannya mengikat seperti undang-undang bagi para pihak.

Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah merupakan suatu perjanjian yang memiliki konstruksi berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok.

Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang, riil dan tunai.¹⁴¹ Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat sebagai pejabat penanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, Jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.¹⁴² Tunai disini dimaksudkan

¹⁴⁰ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, Jakarta, Pembimbing Masa, 1967, hlm.23.

¹⁴¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.76

¹⁴² *Ibid*, hlm 77

bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu maka tunai yaitu harga tanah dibayar secara kontan atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai).

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.¹⁴³ Ketentuan itu ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum berkenaan dengan hak atas tanah yang menghendaki adanya kepastian mengenai:

1. Hak atas tanah; apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak pengelolaan.
2. Siapa yang mempunyai tanahnya; hal ini penting sekali karena perbuatan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah tersebut hanyalah sah jika dilakukan oleh pemegang haknya.
3. Tanah yang dimiliki letak, luas, batas-batasnya, hal ini sangat penting untuk pencegahan sengketa.

¹⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan tanah, Jakarta, Jambatan, 1988, Hal 11.

4. Hukum yang berlaku terhadap tanah tersebut, supaya lebih mudah mengetahui wewenang-wewenang apa saja, serta kewajibannya pemegang hak atas tanah.¹⁴⁴

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 disebutkan terdapat 2 (dua) syarat jual beli tanah yakni:¹⁴⁵

3. Syarat Materiil, adalah syarat yang menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. Antara lain sebagai berikut:¹⁴⁶
 - d. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara indonesia tunggal dan badan-badan yang ditetapkan pemerintah (Pasal 21 UUPA).
 - e. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan. Seorang yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua

¹⁴⁴ Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung : Alumni, 1993, hal 80.

¹⁴⁵ Sudikno Mertokusomo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 70

¹⁴⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 77.

orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.¹⁴⁷

- f. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa. Mengenai jenis hak-hak atas tanah yang boleh diperjualbelikan sebagaimana telah ditentukan dalam UUPA salah satunya ialah hak milik atas tanah (Pasal 20).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹⁴⁸

4. Syarat Formil,

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai peralihan haknya yakni dengan akta jual beli. Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 24 menyebutkan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh PPAT. Maka, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas tanah atau hak atas

¹⁴⁷ Effendi Perangi, *Praktik Jual Beli tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1944, hlm.2

¹⁴⁸ *Ibid.*

milik sarusun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁴⁹

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 dalam syarat jual beli tanah yaitu apabila salah satu syarat materiil tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.¹⁵⁰

Dalam kasus No.86/Pdt.G/2019/PN.Smn yang terjadi di Pengadilan Negeri Sleman ini diawali dari adanya utang Ny.Suhartinah kepada Bank BRI dengan Jaminan atas tanah yang telah jatuh tempo dan akan segera di lelang. Sehingga karena ingin menyelamatkan tanah tersebut, guna membayarkan utang Ny.Suhartinah meminjam uang kepada Ny. Nora Laksono untuk membayar piutangnya kepada Bank BRI yaitu sejumlah 6 Miliar rupiah. Ny. Nora Laksono bersedia memberikan pinjaman uang kepada Ny. Suhartinah dengan memberikan syarat adanya perjanjian Jual Beli antara Ny. Suhartinah dengan Ny. Nora Laksono atas sertifikat tanah yang pada saat itu dijaminkan pada Bank BRI. Serta membuat perjanjian sewa menyewa yang digunakan sebagai pembayaran Bunga

¹⁴⁹ Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 ayat (2).

¹⁵⁰ Effendi Perangi, *Op.Cit*, hlm.2

atas pinjaman yang diberikan. Ny. Nora Laksono juga menjanjikan apabila sudah dibayar utang tersebut, tanah tersebut dapat dikembalikan. Dimana diantara tanah yang dijadikan objek perjanjian jual beli ini merupakan tanah sawah yang proses izin pemanfaatan tanahnya terdapat perkara pidana pemalsuan surat. Pemalsuan surat ini di perbuat oleh salah satu staff dari Notaris Tri Agus Heryono, S.H., yang bernama Aziz Zamkarim. Ia menandatangani permohonan IPT menyerupai atau seolah-olah tanda tangan Suhartinah yang dimana selanjutnya digunakan untuk merubah status tanah dari tanah sawah berubah menjadi tanah perkarangan dan selanjutnya dapat dimiliki oleh warga yang bertempat di luar kecamatan tempat tanah berada. Perbuatan pemalsuan surat ini terbukti dengan diputusnya putusan pidana No.Register 88/Pid.B/2019/PN Smn.

Sehingga adapun hubungan para pihak dalam kasus ini adalah hubungan Utang Piutang yang dilakukan oleh Nora Laksono dan Suhartinah dengan melakukan pinjam meminjam uang sejumlah 5 miliar rupiah. Dimana uang tersebut digunakan untuk membayarkan utang Suhartinah kepada Bank BRI atas jaminan 11 sertifikat tanah yang akan di lelang. Kemudian Nora Laksono meminta membuat perjanjian jual beli dan bukannya membuat perjanjian Utang Piutang dengan Hak Tanggungan atas syarat dari peminjaman sejumlah uang 5 Miliar tersebut. Perbuatan hukum yang terjadi dalam kasus ini adalah membuat perjanjian utang piutang menjadi sebuah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Perjanjian ini sengaja dibuat dengan kausa yang palsu untuk menyelundupkan undang-undang atau menghindari ketentuan undang-undang.

Perjanjian dengan kausa yang palsu maksudnya adalah dalam suatu perjanjian ada kausa tapi bukanlah kausa yang sebenarnya. Biasanya penyelundupan kausa dilakukan karena kausa yang sebenarnya terlarang, perjanjian seperti ini dibatalkan karena kausanya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Bisa juga karena suatu perjanjian mempunyai kausa yang lain dari yang sebenarnya tanpa kausa yang sebenarnya merupakan kausa yang terlarang. Seperti dalam kasus ini yang merupakan jual beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang sebenarnya adalah utang piutang.

Menurut Brakel yang dikutip oleh J.Satrio, membedakan kausa yang terlarang oleh undang-undang menjadi 2 kelompok:¹⁵¹

- a. Yang prestasinya merupakan tindakan yang dilarang oleh undang-undang

kausanya yang terlarang biasanya berhubungan dengan adanya larangan untuk memindahtangankan benda tertentu. Benda-benda tertentu melalui undang-undang dikeluarkan dari perdagangan. Perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan barang semacam itu tidak dibenarkan oleh undang-undang.

- b. Larangan yang berhubungan dengan tanah.

Contohnya larangan terhadap perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 peralihan hak atas

¹⁵¹ J.Satrio *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti,1992, hlm.332-337

tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.¹⁵²

Sedangkan KUHPPerdata mengenal adanya 3 jenis kausa, yaitu:¹⁵³

a. Perjanjian tanpa kausa

Yaitu, perjanjian tanpa tujuan atau sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa suatu perjanjian yang dituju oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan. Contoh: Perjanjian novasi yang dimaksud adalah untuk menggantikan perikatan lama dengan perikatan baru. Jika perikatan lama yang akan diganti tidak ada, maka perjanjian novasi adalah batal.¹⁵⁴

b. Perjanjian dengan kausa yang palsu

Suatu perjanjian memang mengandung kausa tetapi bukan kausa yang sebenarnya. Kausa yang palsu, yang bukan kausa sebenarnya, dapat merupakan yang terlarang atau yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan dan bisa juga yang palsu itu bukan merupakan kausa terlarang.¹⁵⁵

c. Perjanjian dengan kausa terlarang

Suatu perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian terlarang menurut undang-undang dapat ditinjau dari 3 aspek yaitu:

¹⁵² Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

¹⁵³ Lucky Suryo Wicaksono, *Kepastian Hukum Nomine Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM Vol 23 No.1,2016, hlm.53

¹⁵⁴ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 322-333.

¹⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 326-329

- a. Subtansi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang.¹⁵⁶

Contohnya pembuatan kuasa mutlak yang objeknya adalah hak atas tanah, mengandung kuasa yang dilarang yaitu melanggar instruksi menteri dalam negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas tanah. pengalihan barang jaminan kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi/lalai, dilarang oleh undang-undang.

- b. Pelaksanaan perjanjian dilarang oleh undang-undang.

Contohnya jual beli pisau tidak dilarang namun jika digunakan untuk membunuh, maka perjanjian ini menjadi terlarang, jika sejak semula kedua belah pihak telah mengetahui adanya kuasa yang terlarang (penggunaan pisau untuk membunuh) dalam perbuatan perjanjian jual beli pisau maka perjanjian ini Batal Demi Hukum.

- c. Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang undang-undang.

Maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja dibuat untuk menyelundupi undang-undang atau menghindari ketentuan undang-undang atau dikenal dengan perjanjian simulasi.

Perjanjian Simulasi adalah perbuatan atau beberapa perbuatan, dimana dua orang atau lebih bahwa mereka menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak keluar itu tidak berlaku, ini dapat terjadi dalam hubungan hukum antara

¹⁵⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007.

mereka tidak ada perubahan apa-apa atau bahwa dengan perjanjian pura-pura itu akan berlaku hal lain. Jadi akan terjadi pertentangan antara kehendak dari pada pihak dengan kenyataan keluar.

Perjanjian simulasi atau pura-pura merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang disembunyikan. Ada dua macam simulasi :

- 1) Simulasi mutlak yaitu bahwa dengan perjanjian pura-pura itu hubungan hukum antara mereka tidak ada perubahan apa-apa perjanjian jual beli tetapi tidak akan terjadi perubahan hak milik atas barang.
- 2) Simulasi relatif bahwa dengan perjanjian pura-pura itu ada terjadi hal lain; contoh: Perjanjian jual beli tetapi yang dimaksud perjanjian hibah sebenarnya disini tidak terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataannya.¹⁵⁷

Perjanjian simulasi ini akibat hukumnya tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan pasal 1837 KUHPerdara dan implikasi hukumnya terhadap kebatalan akta-aktanya baik batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non-eksistent*. Perjanjian simulasi secara normatif adalah batal demi hukum. Karena perjanjian yang di buat untuk membentuk perjanjian simulasi merupakan perjanjian dengan kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang. Sehingga syarat objektif kausa yang halal sesuai Pasal 1320 KUHPer tidak terpenuhi.¹⁵⁸

Oleh karenanya perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian simulasi yang melanggar hukum adat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun

¹⁵⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Semarang, Mandar maju, 1994, hlm 57

¹⁵⁸ Lucky Suryo Wicaksono, *Op.Cit*, hlm 54.

1960 peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.¹⁵⁹ hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan hanya dianggap sebagai perjanjian gadai belaka.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Menurut putusan tersebut perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal;

- c. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang.
- d. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu).¹⁶⁰ Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang.

Pasal 1338 KUHPer mengatur bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Namun, bila ada kesepakatan yang dibuat secara melanggar hukum, maka perjanjian tersebut

¹⁵⁹ Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

¹⁶⁰ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004 tentang Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali.

jelas tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat apapun secara kontraktual perdata.

Serta dengan adanya perkara pidana dalam proses pembuatan akta jual beli yang membuat objek dari perjanjian jual beli ini menjadi tidak jelas status kedudukan tanahnya. Yang dimana diatas disebutkan bahwa tanah tersebut sebelumnya merupakan tanah sawah, yang dimana memiliki aturan ketentuan pada Pasal 3 huruf d Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah 41 tahun 1964 yang berbunyi: “Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar kecamatan dimana ia bertempat tinggal”. Maka Nora Laksono yang bertempat tinggal di Semarang tidak bisa memiliki hak atas tanah tersebut yang berada di Sleman, Yogyakarta.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 dalam syarat jual beli tanah yaitu apabila salah satu syarat materiil tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah

tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.¹⁶¹

Berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata, dengan timbulnya perkara pidana ini menimbulkan ketidakpastian terhadap objek dalam perjanjian ini yang membuat tidak terpenuhinya syarat ketiga yaitu objek tertentu. Dan tidak terpenuhinya syarat keempat yaitu kausa yang halal karena perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini dibuat dengan melanggar aturan hukum yang berlaku.

Demi menciptakan keadilan dan kepastian hukum maka sudah seharusnya perjanjian ini batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dan syarat kausa yang halal dari syarat sah suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHP.

B. Akibat hukum dari perjanjian jual beli yang didasari hubungan Utang Piutang dalam Kasus Pengadilan Negeri Sleman Putusan No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn

Suatu perjanjian juga tidak lepas dari syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimana masing-masing syarat memiliki akibat hukum yang berbeda apabila tidak terpenuhinya dalam pembuatan perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Kesepakatan;

¹⁶¹ Effendi Perangi, *Op.Cit*, hlm.2

2. Kecakapan;
3. Objek Tertentu;
4. Kausa yang halal.

Apabila dua syarat pertama tidak dipenuhi (1 dan 2) maka dapat dibatalkan (*syarat subjektif*). Adapun apabila dua syarat yang terakhir tidak terpenuhi (3 dan 4) maka perjanjian ini batal demi hukum (*syarat objektif*). Artinya, dari semula perjanjian tersebut dianggap tidak ada.¹⁶²

Kondisi yang menyebabkan batalnya perjanjian dalam konteks hukum perjanjian indonesia menurut KUHPerdara terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:

- a. tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat perjanjian batal demi hukum, atau perjanjian dapat dibatalkan;
- c. terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;
- e. pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Perjanjian batal demi hukum

¹⁶² Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 166

adalah perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan, undang-undang, dan ketertiban umum salah satu pihak dapat memohonkan agar perjanjian tersebut dibatalkan. Perjanjian Batal Demi Hukum (*Null and Void*) Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan.

Menurut Salim H.S pembatalan mutlak atau batal demi hukum terjadi karena beberapa hal, yaitu:

- a. Cacat bentuknya;
- b. Perjanjian yang dilarang undang-undang;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan ketertiban umum.

Sedangkan menurut pasal 1338 KUHPer bahwa akibat perjanjian yang sah adalah:¹⁶³

- d. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi yang membuatnya;
- e. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali, kecuali para pihak sepakat atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;
- f. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam kasus ini hubungan utang piutang yang dikemas dalam bentuk perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk tindakan penyelundupan hukum. Karena perjanjian tersebut melanggar aturan hukum yang

¹⁶³ Wawan, *Op.Cit*, hlm..132-133

berlaku dalam hukum adat yang dimana tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Perjanjian jual-beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 KUHPER, namun jual-beli tanah harus mengikuti ketentuan di dalam itu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960. Peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat dan hukum adat tidak mengenal bentuk jual-beli dengan hak membeli kembali.

Berdasarkan hal tersebut maka perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali melanggar syarat kausa yang halal. Kausa yang halal tidak lain adalah suatu objek (benda) yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk diperjanjikan sebagai jual beli dan kepemilikan atas objek itu jelas merupakan milik dari salah satu pihak yang melakukan jual beli dalam perjanjian yang dibuat.

Dalam kasus ini juga timbulnya perkara pidana membuat kedudukan dari objek perjanjian ini menjadi tidak jelas. Karena status objek tanah dalam perjanjian jual beli tersebut menimbulkan ketidakpastian. Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian jual beli dalam KUHPerdara juga menentukan bahwa obyek perjanjian harus tertentu, atau setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak milik atas barang tersebut kepada pembeli.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 3 huruf d Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Rugi yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah 41 tahun 1964 yang berbunyi: “Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar kecamatan dimana ia bertempat tinggal”. Oleh karenanya pembeli atau Nora Laksono yang bertempat tinggal di Semarang tidak bisa memiliki hak atas tanah sawah yang berada di Sleman, Yogyakarta.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 dalam syarat jual beli tanah yaitu apabila salah satu syarat materiil tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum.¹⁶⁴

Pasal 1338 KUHPer mengatur bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Namun, bila ada kesepakatan yang dibuat secara melanggar hukum, maka perjanjian tersebut jelas tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat apapun secara kontraktual perdata.

Sehingga sesuai syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer dari perjanjian ini adalah batal demi hukum, sehingga berakibat dianggap tidak pernah

¹⁶⁴ Effendi Perangi, *Op.Cit*, hlm.2

ada dari awal. Yang dimana hal ini dikuatkan dalam Pasal 1335 KUHPer yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan Hasil Penelitian yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa suatu keabsahan perjanjian adalah apabila terpenuhinya syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan kausa yang halal. Dalam kasus yang terjadi di Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor Perkara 86/Pdt.G/2018/PN.Smn perjanjian jual beli tanah yang berawal dari hubungan utang piutang merupakan sebuah perjanjian simulasi yang dibuat dengan pertentangan antara kehendak dan pernyataan. Dimana perjanjian dibuat dengan kausa yang melanggar aturan perundang-undangan. Perjanjian yang mengandung kausa yang bukan kausa yang sebenarnya atau kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan perjanjian utang-piutang yang terselubung. Menurut Pasal 1338 KUHPerdara Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun apabila kesepakatan dibuat dengan melanggar hukum maka perjanjian

tersebut jelas tidak sah. Sehingga membuat tidak terpenuhinya syarat objektif dari Syarat sah pasal 1320 KUHPerdara.

2. Bahwa sesuai syarat sah yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, apabila syarat Objektif dari suatu perjanjian tidak terpenuhi maka akibat dari perjanjian ini adalah batal demi hukum, sehingga berakibat dianggap tidak pernah ada dari awal. Yang dimana hal ini dikuatkan dalam Pasal 1335 KUHPer yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

B. Saran

1. Untuk para pihak dalam kasus ini sudah seharusnya sejak awal dalam membuat perjanjian bukanlah membuat perjanjian jual beli melainkan membuat perjanjian hutang piutang dengan Hak Tanggungan hal ini untuk menghindari resiko yang terjadi di kemudian hari. Di harapkan juga notaris dan masyarakat lebih memperhatikan dalam membuat suatu perjanjian sehingga tidak melakukan perbuatan hukum atau perjanjian yang dapat merugikan para pihak itu sendiri serta untuk menciptakan kepastian hukum terhadap hukum perjanjian diharapkan adanya aturan hukum yang membahas secara rinci tentang perjanjian terkait jual beli tanah itu sendiri.
2. Untuk menghindari terjadinya kerugian terhadap para pihak yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian, baiknya para pihak memberikan

keterangan sejujur-jujurnya dalam pembuatan perjanjian agar suatu perjanjian tidak merugikan kepentingan para pihak dan dapat dipertanggungjawabkan.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, 2004, Bandung.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, cetakan pertama, UII Press, 2009, Yogyakarta.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2016, Jakarta.
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, 1993, Bandung.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-peraturan tanah, Jambatan, 1988, Jakarta.
- Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Mahirsindo Utama, 2014.
- Effendi Perangi, *Praktik Jual Beli tanah*, Raja Grafindo Persada, 1944, Jakarta.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, 2013, Jakarta.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2007, Bandung.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, 2015, Jakarta.
- Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan berdasarkan akad Syariah*, Kencana, 2017, Jakarta.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 1992, Bandung.

- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, 2007.
Jakarta.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, 1986, Bandung.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, 2016, Bandung.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, 2010, Yogyakarta.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, 2011, Bandung.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, edisi 1 cetakan 8, PT.Raja Grafindo Persada, 2016
- Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, FH UII Press, 2014, Yogyakarta.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, 2017, Yogyakarta.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet.II. Liberty. 1999, Yogyakarta.
- _____ *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, 2002, Jakarta.
- Simanjutak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, 2017, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT.Raja Grafindo, 2012, Jakarta.
- Soejono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, 1983, Jakarta.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 1995, Bandung.

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, 2010, Jakarta.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, 2010, Jakarta.

Sudikno Mertokusomo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, 2007,
Yogyakarta

Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, edisi kedua, Kencana, 2015, Jakarta.

Wawan Muhawan Hariri, *Hukum Perikatan*, Pustaka Setia, 2011, Bandung.

Jurnal

Ery Agus Priyono, 2017, *Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak*, Jurnal Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, diambil dari <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/download/1934/1257>, diakses pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2020, pukul 21.47 WIB. Grafindo, 2012, Jakarta.

Lucky Suryo Wicaksono, 2016, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, *Kepastian Hukum Nomine Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas*, Vol 23 No.1

Data Elektronik

Boris Tampubolon, *Bolehkah memiliki benda yang menjadi jaminan*, terdapat pada <https://konsultanhukum.web.id/bolehkah-memiliki-benda-objek-yang-menjadi-jaminan/> diakses pada pukul 16.40 tanggal 1 juni 2020.

Yusron Mustaqim, *Utang Piutang dikemas Jual Beli*, terdapat dalam <https://www.harianmerapi.com/news/2018/10/08/37124/utang-piutang-dikemas-jual-beli-penggugat-mengaku-tak-pernah-jual-tanah> diakses pada pukul 19.30 tanggal 30 April 2020.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Putusan Pengadilan/Petikan Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 51/Pdt/2019/PT.Yyk

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004

LAMPIRAN PLAGIASI

	FAKULTAS HUKUM	Gejeng Mh. Muhi, Surobo Universitas Islam Indonesia Jl. Terusan Siswa No. 158 Yogyakarta 55151 T. (0274) 579378 F. (0274) 579043 E. lib@uii.ac.id W. lib.uii.ac.id
---	-----------------------	--

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI
No. : 241/Perpus/20/H/VI/2020
Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Ngatini, A.Md.
NIK	: 931002119
Jabatan	: Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama	: Ardia Puspita Maharani
No Mahasiswa	: 16410042
Fakultas/Prodi	: Hukum
Judul karya ilmiah	: KEABSAHAN PERJANJIAN DARI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 20.%
Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 14 Agustus 2020 M
24 Dzulhijah 1441 H


i.n. Dekan
Div. Ka. Divisi Perpustakaan
Ngatini, A.Md.