

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
MENGANDUNG CACAT HUKUM**

Oleh :

AA Sagung Poetri Paraniti, SH, MH

Drs. I Wayan Wiryawan, MH

Program Studi, Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta

Jl. Ken Arok No. 12 , Peguyangan Denpasar Utara, Bali 80115.

Ikip Saraswati Tabanan

Jalan Pahlawan Nomor 2 Tabanan.

(paranitipoetri@yahoo.com, wayanwiryawan31@gmail.com)

Abstrak, Tanah bagi manusia mempunyai arti yang sangat penting untuk kehidupan sendiri maupun bersama-sama dengan masyarakatnya. Arti penting tanah dapat dilihat dari fungsi tanah tersebut yaitu sebagai tempat berpijak, untuk rumah tinggal, tempat mencari penghidupan, sebagai tempat melakukan pemujaan terhadap Sang Pencipta dan juga tempat menguburkan mereka yang meninggal dunia. Dengan memperhatikan fungsi tanah yang demikian besar, kian lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi tinggi. Dari pentingnya tanah tersebut, sangat perlu dilakukan sebuah kajian mengenai apakah yang dimaksud dengan perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum? Upaya apakah yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum? Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum dalam aspek hukum normatif yang mengkaji perundang-undangan yang berlaku saat ini di Indonesia terkait dengan akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat hukum. Dalam menjawab seluruh permasalahan tersebut, pasal 1425 KUH Perdata mengatur mengenai terjadinya jual beli dan pasal tersebut menyebutkan bahwa Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut sekalipun harganya kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli tanah tersebut belumlah berarti bahwa hak milik dalam hal ini hak milik atas tanah beralih. Karena beralihnya hak milik atas tanah perlu diikuti dengan perbuatan hukum berupa penyerahan yuridis (Yuridische levering) sehingga tidak menyebabkan cacat hukum. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat hukum adalah bahwa si penjual mengembalikan uang hasil penjualan tanah kepada si pembeli dan si pembeli menyerahkan kembali sertifikat hak atas tanah ke penjual sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian ini dibatalkan karena kesalahan penjual. Upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perjanjian jual beli atas tanah yang mengandung cacat hukum adalah dapat diselesaikan baik secara musyawarah, damai maupun kekeluargaan dan seandainya hal ini mengalami kegagalan maka penyelesaiannya adalah melalui mediasi, jika tidak selesai, maka upaya hukum di pengadilan merupakan jalan terakhir.

Kata kunci : Tanah, Perjanjian, Cacat Hukum

Abstract, Land for humans has a very important meaning for life itself and together with the community. The importance of land can be seen from the function of the land, namely as a place to stand, for houses, a place to make a living, as a place to worship the Creator and also a place to bury those who have died. By paying attention to the function of such a large land, the longer it feels as if the land becomes narrow, while the demand always increases, it is not surprising that the value of the land becomes high. From the importance of the land, it is very necessary to do a study of what is meant by the sale and purchase agreement of land rights that contain legal defects? What efforts can be taken in resolving the sale and purchase of land rights that contain legal defects? This type of research uses legal research in normative legal aspects that reviews current legislation in Indonesia in relation to the legal consequences of land purchase and sale agreements that contain legal defects. For the answer all these problems, article 1425 of the Civil Code regulates the occurrence of buying and selling and the article states that the sale and purchase is deemed to have occurred between the two parties, immediately afterwards these people agreed on the material even though the price of the material had not been delivered or the price not yet paid. With the sale and purchase of the land, it does not mean that the

ownership rights in this case the ownership rights to the land have changed. Because the transfer of ownership rights to land needs to be followed by legal actions in the form of Yuridische levering so that it does not cause legal defects. The legal effect of the land purchase agreement that contains legal defects is that the seller returns the money from the sale of land to the buyer and the buyer returns the certificate of land rights to the seller so that it can be canceled due to the seller's fault. Efforts that can be taken in resolving the sale and purchase agreement on land containing legal defects can be resolved either by deliberation, peace or family and if this fails, the solution is through mediation, if it is not finished, the legal remedies are the last resort.

Keyword : Land, Agreement, Legal disability

Pendahuluan

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia mengakibatkan tanah betul-betul difungsikan untuk kehidupan manusia tersebut

baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Untuk dapatnya pemanfaatan tanah dilakukan secara maksimal maka oleh masyarakat diadakan pengaturan-pengaturan sedemikian rupa dengan tetap memperhatikan kepentingan bersama sebagai lebih utama dari kepentingan pribadi. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian umat manusia disamping sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah dari usaha tani dan perkebunan serta pada akhirnya tanah dijadikan tempat persemayaman yang terakhir bagi seseorang yang meninggal dunia.

Perjanjian jual beli tanah terutama tanah warisan maupun tanah-tanah pelabe pura, tanah milik suatu perkumpulan, atau suatu pemempon pura dalam proses dan perjanjiannya tentu harus ada syarat yang khusus harus dipenuhi, berupa lampiran sila-sila keluarga yang sah, terhadap tanah warisan

belum dibagi, terhadap tanah pelabe pura, milik perkumpulan maka harus ada ijin dari Departemen Agama Parisadha dan rekomendasi dari Bupati/Walikota di lokasi tanah berada. Bilamana syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian jual beli tanah itu adalah cacat hukum.

Dari salah satu syarat sahnya perjanjian itu adanya kata sepakat, dengan adanya saling menjanjikan kehendak ini maka timbul persetujuan-persetujuan diantara mereka untuk dapat berbuat sesuatu atau menyerahkan sesuatu kepada pihak-pihak lain. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹³

Persetujuan itu pada dasarnya tidak dapat ditarik kembali selain dengan persetujuan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Pentingnya persyaratan perjanjian itu harus diperhatikan dan itikad baik para pihak dalam hal ini adalah sangat penting untuk melahirkan suatu perjanjian yang sah dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Rumusan Masalah

¹³Dirksen A.A. Ngurah Gede, 1999, *Kebebasan dan Pembatasan dalam*

Perjanjian, Fakultas Hukum UNUD Denpasar, hal. 34.

Dari uraian latar belakang tersebut diatas maka dapat dikemukakan permasalahannya yaitu :

1. Apakah yang dimaksud dengan perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum?
2. Upaya apakah yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengandung cacat hukum?

Metodologi Penelitian

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum dalam aspek hukum normatif yang mengkaji perundang-undangan yang berlaku saat ini di Indonesia terkait dengan akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat hukum, Soerjono Soekanto mengemukakan penelitian hukum kepustakaan yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistem hukum, penelitian taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum serta sejarah hukum.¹⁴

Adapun metode ilmiah yang dipergunakan adalah :

Jenis Pendekatan

Pendekatan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah bahan untuk mengawali sebagai dasar sudut pandang dan kerangka berfikir seseorang untuk melakukan analisis. Menurut Judistira, pendekatan normatif dicirikan oleh tujuan yang berupaya untuk

memahami gejala-gejala yang sedemikian rupa tidak memerlukan kuantifikasi, atau karena gejala-gejala tersebut tidak memungkinkan diukur secara tepat. Dalam penelitian antropologi dan sosiologi, sifat dan tujuan penelitian itu sendiri dapat menentukan pendekatan apa yang akan digunakan. Pada hakekatnya pendekatan normatif akan mengawali ke dua pendekatan penelitian, kualitatif itu sendiri dan kuantitatif, artinya uraian dengan kata-kata dalam tatanan kalimat yang mengungkapkan premis, hipotesis, dan latar belakang

Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang digunakan adalah bersumber dari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum tersier yang bersumber dari kamus hukum serta bahan hukum sekunder yang bersumber dari perpustakaan dan internet.

Teknik Pengumpulan Bahan hukum

Dalam Penelitian ini untuk pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui Studi Kepustakaan (*Library Research*), berupa dokumen-dokumen maupun Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah. Terhadap data primer yang terlebih dahulu diteliti adalah kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklarifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis maupun konsisten untuk memudahkan melakukan analisis. Data primer ini terlebih

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, *Penelitian Hukum*

Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.12

dahulu di koreksi untuk menyelesaikan bahan yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian dilakukan pembahasan secara deskriptif analitis.

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

Dalam kehidupan sehari-hari dapat dijumpai bahwa banyak kepentingan-kepentingan masyarakat yang dapat dipenuhi melalui perjanjian. Dengan demikian sesungguhnya istilah perjanjian bukan merupakan istilah yang asing untuk didengar dalam pergaulan sehari-hari, setiap saat disadari maupun tidak disadari, kebanyakan orang selalu mengadakan perjanjian dalam kehidupannya. Istilah perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan tidak dipergunakan, tetapi dipakai istilah persetujuan, dengan demikian dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Dengan demikian persetujuan yang dimaksud dalam pasal 1313 Buku III KUH Perdata adalah sama dengan perjanjian.

Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian atau persetujuan adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Jika perumusan tersebut dikaji lebih lanjut maka sepintas menimbulkan kesan bahwa perjanjian itu timbul dari satu kehendak

saja, sehingga terasa kurang mengena dari maksud perjanjian tersebut, yang menuntut adanya kata sepakat diantara para pihak sebagaimana yang diisyaratkan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Hal itu ditegaskan juga oleh Abdulkadir Muhammad, pengertian perjanjian sebagaimana tersebut dalam pasal 1313 KUH Perdata kurang memuaskan karena mengandung beberapa kelemahan, seperti :

- a. Menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja mengikat sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu saling mengikatkan dirinya, jadi ada konsensus antara para pihak.
- b. Kata perbuatan menyangkut pula tanpa konsensus dalam pengertian “perbuatan” termasuk pula tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa “Zaakwarneming”, tindakan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang tidak mengandung konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- c. Pengertian perjanjian dalam pasal itu terlalu luas karena mencakup pula pelangsungan perkawinan, perjanjian kawin, yang diatur dalam lapangan hukum harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUH Perdata sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan saja, bukan perjanjian yang bersifat personal.
- d. Tanpa menyebut tujuan, dalam perumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-

pihak tidak mengetahui mengapa diadakan perjanjian, itu tidak jelas untuk apa.¹⁵

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas, selanjutnya beliau memberikan pengertian tentang perjanjian sebagai berikut : Perjanjian adalah “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.¹⁶

Menurut Subekti, perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hak”.¹⁷ Perumusan lain yang diberikan oleh para sarjana tentang pengertian perjanjian adalah seperti yang diberikan oleh M. Yahya Harahap, yang dimaksud dengan perjanjian atau *verbertenneis* adalah “suatu hubungan kekayaan atau harta benda antara dua atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak untuk menunaikan prestasi”.¹⁸

Menurut Wiryono Prodjodikoro, perjanjian adalah : Sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Sedangkan pihak yang lainnya berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁹

Disamping itu menurut M. Isa Arief, perjanjian adalah : Suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak dengan tujuan untuk mendirikan perikatan antara mereka. Misalnya, persetujuan untuk mengadakan jual beli, persetujuan untuk mengadakan sewa menyewa.²⁰

Asas-Asas Dan Unsur-Unsur Perjanjian

Sebagai suatu bentuk hukum yang berdiri sendiri, maka sudah tentu perjanjian memiliki asas-asas yang menjadi landasannya. Yang dimaksud dengan asas adalah hal-hal yang prinsipil bagi terciptanya suatu perjanjian sebagaimana mestinya. Hal-hal tersebut meliputi baik yang berhubungan dengan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, ruang lingkup berlakunya, maupun kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sedangkan unsur yang dimaksudkan adalah bagian-bagian dari suatu perjanjian itu, sempurna atau tidaknya perjanjian.

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah “bahwa setiap orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan

¹⁵Abdulkadir Muhammad, 1985, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal. 78.

¹⁶Ibid.

¹⁷R. Subekti (II), *Loc. Cit.*

¹⁸M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni Bandung, hal. 6.

¹⁹Wiryono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet. VIII, Sumur, Bandung, hal 11.

²⁰M. Isa Arief, 1983, *Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Cet. V, Alumni Bandung, hal. 61.

ketertiban umum.²¹ Asas kebebasan berkontrak ini lazim dinamakan sistem terbuka artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.²²

2. Asas pacta sunt servanda

Asas ini merupakan salah satu asas dalam perjanjian yang berkaitan erat dengan mengikatnya suatu perjanjian. Asas ini tergolong asas yang bersifat universal dan merupakan warisan dari kebudayaan Romawi.²³ Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata. Maksudnya bahwa perjanjian yang demikian akan mengikat mereka seperti Undang-Undang. Secara singkat asas ini dimaksudkan bahwa perjanjian mengikat para pihak yang mengadakannya atau setiap perjanjian harus ditaati dan ditepati.²⁴ Dengan demikian pihak ketiga tidak bisa mendapat keuntungan karena perbuatan mereka itu kecuali perjanjian itu memang dimaksudkan untuk pihak ketiga.

3. Asas konsensual

Asas ini berasal dari perkataan latin “consensus” yang berarti sepakat. Asas konsensualitas bukanlah berarti untuk suatu

perjanjian diisyaratkan adanya kesempatan. Ini sudah semestinya suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan. Berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai sesuatu hal.²⁵

4. Asas itikad baik

Dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ditetapkan bahwa “semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Dari ketetapan pasal ini nampak bahwa yang dimaksud dengan asas itikad baik adalah asas yang mengharuskan setiap orang yang membuat perjanjian harus dengan maksud yang baik. Baik dalam mengadakan perjanjian maupun dalam hal pelaksanaannya. Atas dasar itu maka terhadap asas ini dapat dibedakan dalam dua pengertian yaitu pengertian yang bersifat subyektif dan yang bersifat obyektif.

5. Asas partay otonum

Asas ini dilaksanakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Tidak ada pengaruhnya terhadap pihak ketiga dan pihak ketiga manapun tidak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang. Misalnya, perjanjian untuk pihak ketiga (pasal 1317 KUH Perdata).

6. Asas kepatutan dan kebiasaan

Asas kepatutan dan kebiasaan harus diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian, sebagai ukuran dari kepatutan dan kebiasaan

²¹J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Cet. I, Alumni Bandung, hal. 36.

²²R. Subekti (II), *Op.Cit.*, hal. 13.

²³Mochtar Kusumaatmaja, 1983, *Pengantar Hukum Internasional*, Cet. IV, Binacipta Bandung, hal. 37.

²⁴Kansil C.S.T., *Op.Cit.*, hal. 50.

²⁵R. Subekti (II), *Op.Cit.*, hal. 15.

adalah pergaulan hidup masyarakat dimana perjanjian itu akan dilaksanakan.

Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yaitu :

1. Essentialia
2. Naturalia
3. Accidentalialia

Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Suatu perjanjian baru dikatakan sah, apabila memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tersebut dalam pasal 1320 KUH Perdata ditentukan bahwa :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.²⁶

PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MENGANDUNG CACAT HUKUM

Dalam pasal 1425 KUH Perdata mengatur mengenai terjadinya jual beli dan pasal tersebut menyebutkan bahwa Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut sekalipun harganya kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Dengan terjadinya jual beli tanah tersebut belumlah berarti bahwa hak milik

dalam hal ini hak milik atas tanah beralih. Karena beralihnya hak milik atas tanah perlu diikuti dengan perbuatan hukum berupa penyerahan yuridis (Yuridische levering). Mengenai hal ini dijelaskan sebagai berikut :

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis” (yuridische levering) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku overschrijvings ambtenaar menurut overschrijvings ordonantie (S. 1834 No. 27) (Pasal 1459 KUH Perdata).

Dari uraian diatas jelaslah bahwa menurut Hukum Perdata Barat jual beli atas tanah merupakan dua perbuatan pertama yaitu jual beli yang biasanya dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua penyerahan yuridis (Yuridische levering) dibuat oleh dan dihadapan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah (Kadaster) sebagai pejabat balik nama.

Dengan telah terjadinya penyerahan secara yuridis maka barulah beralih hak milik atas tanah kepada pembeli.

a. Jual Beli Menurut Hukum Adat

Jual beli menurut Hukum Adat merupakan perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli. Demikian juga halnya dengan jual beli tanah, yang kalau ditinjau dari sifat perbuatan hukumnya merupakan perbuatan hukum yang riil yaitu perbuatan tunai. Hal ini berarti antara penyerahan

²⁶R. Subekti (II), *Op.Cit.*, hal. 17.

jumlah uang dan penyerahan barang terjadi pada saat yang bersamaan.

b. **Jual Beli Menurut Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960**

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tidak memberikan pengertian jual beli, dan didalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dipergunakan istilah peralihan hak (pasal 23 mengenai Hak Milik, pasal 32 mengenai Hak Guna Usaha, pasal 38 mengenai Hak Guna Bangunan, istilah jual beli disebutkan dalam pasal 26 dan menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jual beli adalah satu bentuk pemindahan hak).

Dengan demikian dan untuk mendapatkan pengertian jual beli maka perlu ditinjau kembali sistem hukum mana yang menjadi asas atau dasar hukum Agraria Nasional atau Undang-Undang Pokok Agraria dan Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat dan hal ini diatur dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan sebagai berikut :

Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan nasionalisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan Peraturan-Peraturan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Dalam pasal ini secara tegas telah dinyatakan bahwa Hukum Agraria yang baru yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 adalah berdasarkan pada Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksudkan adalah Hukum Adat yang sancer, yang dimaksudkan adalah : “Dalam pada itu bukan ketentuan-ketentuan Hukum Agraria Adat dalam keseluruhannya yang dipakai dasar Hukum Agraria itu sebagaimana telah diuraikan dalam No. 16 Hukum Agraria yang berlaku sekarang ini mengandung cacat-cacat. Cacat-cacat itu harus dihilangkan, Hukum Adat harus dibersihkan dari cacat-cacatnya itu”.

Dengan demikian maka pengertian jual beli setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dapat dikatakan sama dalam artian berintikan perbuatan yang kontan atau tunai hanya tidak diharapkan Kepala Adat atau Desa tetapi harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pengertian ini juga ditegaskan sebagai berikut :

“Maka pengertian jual beli sekarang harus pula berintikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan hak milik untuk selama-lamanya oleh penjual, pembeli yang ada pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual). Dalam pada itu sebelum jual belinya dilakukan (dulu di muka Kepala Adat, sekarang di muka Pejabat

Pembuat Akta Tanah) yang akan membuat aktanya.²⁷

Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk dari perjanjian atau persetujuan yang menjadi obyek adalah tanah. Oleh karenanya maka jual beli tanah itu sah apabila telah memenuhi sahnya suatu perjanjian atau persetujuan.

Tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian atau persetujuan diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Disamping syarat-syarat tersebut diatas, harus diperhatikan syarat-syarat yang berhubungan dengan siapa-siapa yang dapat menjadi subyek hak menurut jenis hak misalnya siapa yang dapat menjadi subyek Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan lain-lain.

Kecuali hal tersebut perlu diperhatikan ketentuan landreform sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 56/PRP/1960 dan peraturan pelaksanaannya antara lain apakah menyangkut tanah lebih atau tidak dan apakah menimbulkan absentee atau tidak.

Proses Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, 24 September 1960 proses jual beli hak atas tanah pada umumnya tidak dilakukan di hadapan Wedana atau Camat sehingga dalam masyarakat sering kita jumpai jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli hanya disaksikan oleh Kepala Adat (Desa) dan secara otomatis dianggap telah terjadi pemindahan hak milik atas tanah yang dijualnya.

Pada saat ini masyarakat sudah tidak melakukan transaksi jual beli secara di bawah tangan, karena disamping akan menimbulkan keresahan di kemudian hari akta ini akan tidak mempunyai kekuatan hukum. Tetapi karena kesadaran masyarakat adat dan mengingat akan landasan terbentuknya Undang – Undang Pokok Agrarian No. 5 Tahun 1960 yaitu dari hukum adat maka diakui perjanjian jual beli di bawah tangan di dalam pedesaan, sehingga pembuktian dalam pengadilan kalau akta di bawah tangan akan sulit sekali mengingat perkaranya terjadi antara saudara-saudaranya sendiri seperti jual beli dan sewa menyewa tanah.

Bahkan praktek yang demikian itu masih juga dijumpai dalam masyarakat setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agrarian No. 5 Tahun 1960, pada hal ketentuan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24/1997 dengan tegas menyebutkan :

²⁷Boedi Harsono II, Op.Cit., hal. 135.

Bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan atau meminjam uang dengan tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.²⁸

Dalam hal ini pejabat yang dimaksudkan adalah pejabat pembuat akta tanah yang sering disingkat dengan PPAT.

Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat

Perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat, terlebih dahulu perlu diuraikan hal-hal yang mempengaruhi cacat pada perjanjian-perjanjian yang kelihatannya berlaku secara sempurna. Namun demikian mungkin seluruh atau sebagiannya tidak berguna disebabkan suatu cacat ketika perjanjian-perjanjian tersebut dibuat.

Hal-hal yang mempengaruhi cacat pada perjanjian tersebut adalah :

a. Kekeliruan

Kekeliruan tidak mempengaruhi berlakunya suatu perjanjian. Suatu kekeliruan bersama mengenai identitas pokok perjanjian akan mengakibatkan perjanjian itu batal. Kekeliruan bersama akan terjadi apabila pihak-pihak yang tidak saling mengenal satu sama lain mempertimbangkan tentang hal-hal yang berbeda, tidak ada yang benar, tetapi juga tidak ada yang salah.²⁹

b. Perbuatan curang (misrepresentation)

Suatu perjanjian seringkali didahului oleh perundingan-perundingan dengan jalan satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, hal ini disebut perbuatan curang. Suatu perbuatan curang dapat dirumuskan sebagai pernyataan tentang fakta yang dibuat oleh satu pihak dalam perjanjian itu terjadi, dengan maksud untuk membujuk pihak lainnya supaya menyetujui pernyataan itu.³⁰

c. Paksaan dan pengaruh tak pantas

Paksaan itu timbul apabila satu pihak diminta untuk membuat perjanjian dengan kekerasan atau ancaman kekerasan. Persetujuan itu tidak diberikan secara bebas, dan karena itu perjanjian yang demikian itu dapat dibatalkan menurut kehendak dari pihak yang diminta dengan kekerasan atau ancaman kekerasan itu. Apabila pengaruh tak pantas itu dianggap ada, baik dengan pembuktian maupun dengan anggapan, perjanjian dilaksanakan dalam waktu yang layak setelah pengaruh yang tak pantas yang dibatalkan itu.³¹

d. Ketidaccakapan

Bahwa setiap orang mempunyai kecakapan sepenuhnya untuk membuat perjanjian, kecuali jika undang-undang menyatakan

²⁸Departemen Dalam Negeri, Dirjen Agraria, Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan Husada Bina Sejahtera, Jakarta, 1985, Cet. 43, hal. 23.

²⁹Abdulkadir Muhammad (II), Hukum Perjanjian, Cet. II, Alumni, Bandung, 1986, hal. 123.

³⁰Ibid, hal. 128.

³¹Ibid, hal. 133.

ketidakcakapan itu. Perjanjian yang dibuat itu tidak dapat dilaksanakan oleh dan terhadapnya. Tetapi pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian itu adalah :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
3. Orang perempuan bersuami.³²

Selain hal-hal tersebut diatas, ada hal lain yang dapat menimbulkan cacat pada suatu perjanjian. Menurut Suryodiningrat, R.M. dalam bukunya “Asas-asas Hukum Perikatan” menyebutkan cacat-cacat kemauan yang dapat mempengaruhi perjanjian yaitu :

a. Sesat

Sesat dianggap ada apabila pernyataan sesuai dengan kemauan, akan tetapi kemauan itu didasarkan atas kekeliruan. Satu pihak mempunyai gambaran yang keliru mengenai orangnya, pihak lawan atau mengenai obyek persetujuan.³³

b. Paksa

Paksa ialah perbuatan seseorang yang berpikir sehat dan menimbulkan ketakutan kepadanya bahwa dirinya atau harta bendanya terancam bahaya kerugian yang besar dan segera akan menjadi kenyataan.³⁴

c. Tipu

Tipu adalah perbuatan yang satu mengarahkan kemauan pihak lainnya ke jalan yang salah.

Persetujuan yang dibuat karena tipu dapat dituntut pembatalannya di hadapan pengadilan seperti halnya persetujuan yang dibuat karena paksa bertentangan dengan kemauan orang yang dipaksa, sedangkan persetujuan yang dibuat karena tipu atau sesat pihak yang ditipu atau karena sesat tidak mengetahui bahwa kemauannya timbul melalui jalan yang salah. Perbedaan antara persetujuan yang dibuat dan karena tipu adalah : Dalam hal sesat, pihak yang sesat sendiri mengarahkan kemauannya ke jalan yang salah, sedangkan dalam hal tipu, kemauan pihak yang tertipu diarahkan oleh pihak lawan ke jalan yang salah.³⁵

Menurut pasal 1328 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak alasan sedemikian rupa sehingga terang dan nyata pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG MENGANDUNG CACAT

Adapun upaya yang ditempuh dalam penyelesaian terhadap jual beli tanah yang mengandung cacat hukum adalah dengan cara :

³²Ibid, hal. 134.

³³Suryodiningrat, R.M. (I), Asas-Asas Hukum Perikatan, Edisi Kedua, Tarsito, Bandung, 1987, hal. 99.

³⁴Ibid, hal. 102.

³⁵Ibid, hal. 106.

1. Penyelesaian Melalui Upaya Perdamaian atau Kekeluargaan.

Perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat, yang penyelesaiannya di luar pengadilan dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan memusyawarahkan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian jual beli di luar pengadilan ini. Para pihak dapat meminta bantuan aparat desa (Kepala Desa atau lurah), Advokat maupun notaris.

Bagi masyarakat atau pihak yang melakukan perjanjian jual beli secara tertulis dan diketahui oleh kepala desa atau lurah apabila di kemudian hari terjadi persengketaan atau perjanjian yang dibuat terdapat cacat baik cacat itu terhadap syarat subyektif maupun cacat itu terhadap syarat obyektifnya, maka penyelesaiannya diusahakan secara kekeluargaan dengan musyawarah dengan memberikan jalan keluar yang tidak jauh menyimpang dari jalur hukum yang ada. Artinya apabila cacat tersebut akibat dari pihak penjual maka pihak pembeli berhak menuntut ganti rugi dan pihak penjual berkewajiban membayar atau memberikan ganti rugi tersebut.

Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat di luar pengadilan dapat dilakukan dengan jalan damai, artinya antara pihak penjual dengan pihak pembeli berdamai. Mengenai cacat tersebut, apabila cacatnya terdapat unsur tipu muslihat, maka pihak yang merasa ditipu dalam hal ini pembeli berhak menuntut ganti rugi kepada pihak penjual dan pihak penjual berkewajiban memberikan ganti rugi kepada pihak pembeli atau obyek jual beli tersebut dikembalikan kepada pihak penjual dan disertai memberikan ganti rugi akibat tipu

muslihat yang dilakukan oleh pihak penjual tersebut.

Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat tersebut yaitu dengan jalan damai disini para pihak berdamai dengan membuat akta perdamaian. Apabila cacat tersebut akibat adanya tipu muslihat dari salah satu pihak, dalam hal ini oleh pihak penjual maka pihak pembeli dapat menuntut ganti rugi. Artinya berdamai dengan pemberian ganti rugi oleh pihak penjual.

2. Penyelesaian Melalui Upaya Jalur Hukum Atau Pengadilan

Penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat melalui pengadilan ini terjadi apabila penyelesaian di luar pengadilan atau penyelesaian secara perdamaian atau kekeluargaan tidak tercapai, maka jalan terakhir adalah melalui pengadilan.

Dalam hal penyelesaian perjanjian jual beli yang mengandung cacat melalui pengadilan ini ada dua alternatif keputusan yaitu :

1. Putusan dengan perdamaian
2. Putusan akhir

Ad.1. Putusan dengan perdamaian

Mengenai putusan dengan perdamaian pada sidang pengadilan, dimana pihak penggugat dengan pihak tergugat pada sidang pertama, hakim pimpinan sidang menganjurkan agar penggugat dengan tergugat menyelesaikan perkaranya secara damai (berdamai didepan pengadilan). Dalam hal hakim memberikan tenggang waktu kepada penggugat dan tergugat untuk membuat konsep perdamaian yang kemudian pada persidangan berikutnya diajukan kepada hakim pimpinan sidang.

Apabila konsep perdamaian yang diajukan oleh kedua belah pihak kepada hakim didalam persidangan disepakati oleh kedua belah pihak yang berperkara maka hakim pimpinan sidang akan memberikan keputusan dengan putusan perdamaian. Dimana kedua belah pihak dihukum untuk melaksanakan isi putusan perdamaian tersebut.

Ad.2. Putusan Akhir

Putusan akhir ini terjadi apabila penyelesaian secara damai tersebut diatas tidak tercapai, maka hakim pimpinan sidang akan melanjutkan pemeriksaan dengan pembacaan gugatan, setelah pembacaan gugatan hakim memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk mengajukan jawaban gugatan, reflik, duflik, ereflik, reduflik yang kemudian setelah jawab menjawab selesai, oleh hakim pimpinan sidang diberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk mengajukan alat-alat bukti (pembuktian).

Selesai hakim memeriksa dengan cermat semua permasalahan dan alat-alat bukti dari pihak-pihak yang berperkara yang diajukan di dalam persidangan maka hakim pimpinan sidang akan memberikan keputusan sesuai dengan hasil pemeriksaan perkara di dalam persidangan. Dalam hal hakim pimpinan sidang memberikan keputusan ada empat macam yaitu :

- a. Putusan gugatan tidak dapat diterima
Putusan gugatan tidak dapat diterima, apabila dalam pemeriksaan perkara hakim berpendapat bahwa petitum dan posita tidak relevan.
- b. Putusan gugatan dikabulkan
Putusan gugatan dikabulkan apabila dalil-dalil

penggugat dapat dibuktikan dengan baik oleh penggugat (baik berupa surat-surat maupun saksi-saksi).

- c. Putusan gugatan ditolak
Putusan ditolak apabila dalil-dalil penggugat tidak dapat dikabulkan atau tidak didukung oleh alat-alat bukti yang diajukan. Mengenai putusan diatas dapat mengajukan upaya hukum yaitu upaya hukum banding dan kasasi.
- d. Putusan verstek.
Putusan terjadi apabila pihak tergugat telah dipanggil 3 (tiga) kali berturut-turut secara sah dan benar untuk menghadiri persidangan. Tetapi pihak tergugat tidak pernah hadir dengan tidak memberikan alasan yang tepat dan juga tidak mengirim wakilnya untuk menghadiri persidangan maka hakim pimpinan sidang menjatuhkan putusan dengan verstek. Dalam hal putusan verstek ini, upaya hukum yang dilakukan oleh pihak tergugat adalah dengan verset (perlawanan).

PENUTUP

Simpulan

Dari uraian-uraian tersebut di atas, maka simpulan dari skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Adapun akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang mengandung cacat hukum adalah bahwa si penjual mengembalikan uang hasil penjualan tanah kepada si pembeli dan si pembeli menyerahkan kembali sertifikat hak atas tanah ke penjual sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian ini dibatalkan karena kesalahan penjual.

2. Upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian perjanjian jual beli atas tanah yang mengandung cacat hukum adalah dapat diselesaikan baik secara musyawarah, damai maupun kekeluargaan dan seandainya hal ini mengalami kegagalan maka penyelesaiannya adalah melalui mediasi, jika tidak selesai, maka upaya hukum di pengadilan merupakan jalan terakhir.

Saran

1. Hendaknya pembeli harus lebih hati-hati dalam melakukan perjanjian transaksi jual beli tanah harus lebih teliti mengenai objek dan subjek yang nantinya akan sebagai pokok perjanjian.
2. Kepada para instansi terkait, mulai dari tingkat Desa, Kecamatan, Kabupaten, Badan Pertanahan Nasional dan Notaris, PPAT juga harus lebih selektif dan jeli terhadap warga yang akan melakukan perjanjian jual beli jangan sampai ceroboh dalam memberikan rekomendasi sehingga permasalahan-permasalahan tidak merugikan masyarakat atau rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU/ JURNAL

- Abdulkadir Muhammad, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Achmad Ichsan, 1996, *Hukum Perdata 1*, Penerbit Pembimbing Masa, Jakarta.
- Dirksen A.A. Ngurah Gede, 1999, *Kebebasan dan Pembatasan dalam Perjanjian*, Fakultas Hukum UNUD Denpasar.
- Effendi Perangin, 1979, *Intisari Hukum Agraria*, Buku I, Esa Studi, Jakarta.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Cet. I, Alumni Bandung.
- Kartono, 1982, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. II, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Kansil, C.S.T., 1998, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Bali Pustaka, Jakarta.

- Koentjaraningrat, 1998, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Moch. Chidir Ali et.al. , 1990, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Mandar Maju, Bandung.
- Mochtar Kusumaatmaja, 1983, *Pengantar Hukum Internasional*, Cet. IV, Binacipta Bandung.
- M. Isa Arief, 1983, *Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Cet. V, Alumni Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni Bandung.
- Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Cet. I, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Cet. VII, Alumni, Bandung.
- R. Subekti, 1996, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Cet. X, Intermedia, Jakarta.
- R. Soebekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- R. Soebekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung.
- Suryodiningrat, R.M., 1987, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Edisi Kedua, Tarsito Bandung.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Wantjik Saleh, 1997, *Hak dan Atas Tanah*, Penerbit : Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Wiryo Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cet. VIII, Sumur, Bandung.

UNDANG-UNDANG

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor
24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 1997
Nomor 59)