

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
SECARA LISAN DALAM KONSEPSI  
KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**



**Oleh**

**NAMA : SATYA EKA SYAHPUTRA THAYEB**

**NIM : 21302000072**

**PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA  
LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA  
LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

**Oleh :**

**SATYA EKA SYAHPUTRA THAYEB**

**NIM : 21302000072**

**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui oleh;  
Pembimbing I  
Tanggal,

**Dr. BAMBANG TRI BAWONO. S.H.,M.H.**  
**NIDN. 0607077601**



Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

**Dr. Jawade Hafidz S.H., M.H**  
**NIDN. 06-2004-6701**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA  
LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

**TESIS**

**Oleh :**

**SATYA EKA SYAHPUTRA THAYEB**

**NIM : 21302000072**

**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2022  
Dan dinyatakan **LULUS**.

**Tim Penguji**

Ketua



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt., M.Hum**

NIDN. 0605036205

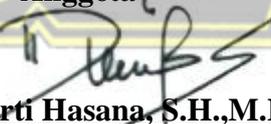
Anggota



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN. 0607077601

Anggota



**Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn**

NIDN. 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. Jawade Hafidz S.H., M.H**

NIDN. 06-2004-6701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SATYA EKA SYAHPUTRA THAYEB. S.H.

NIM : 21302000072

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”** Secara benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain, kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang ditunjuk ditulis sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah yang benar. Apabila dikemudian hari terbukti atau terdapat dalam tesis ini terkandung unsur plagiarisme dan bentuk-bentuk pelanggaran lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Kendari, 14 Maret 2022

Yang Membuat Pernyataan



*Satya Eka Syahputra Thayeb*

**Satya Eka Syahputra Thayeb. S.H.**

21302000072

## SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH

Saya yang betanda tangan dibawah ini:

Nama : SATYA EKA SYAHPUTRA THAYEB. S.H.

NIM : 21302000072

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah saya berupa Tesis dengan judul:

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM.** Dan menyetujui

menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung seta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, maupun dipublikasi di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan Hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung

Kendari, 14 Maret 2022

Yang Meyatakan



**Satya Eka Syahputra Thayeb. S.H.**

21302000072

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

*Rasa syukur berlimpah hanya kepada Tuhan*

*Kata sakti yang membuat aku bangkit*

*Meskipun jalan yang ditempuh terjal dan sulit*

*Tak menyurutkan semangatku walau sedikit*

*Aku percaya janji Tuhan pasti*

*Walau sulit tetap ku jalani*

*Karena tidak ada yang berharga didunia ini*

*Selain senyum bangga dibibir orang tua ku dan kakak-kakak ku*

*ku persembahkan Tesis ini...*

### PERSEMBAHAN:

Tesis ini ku persembahkan kepada :

1. Keluarga yang senantiasa berdo'a serta memberikan dorongan dan dukungan baik secara moril maupun materiil.
2. Para Rekan kerjaku semua.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur, kita panjatkan kepada tuhan yang maha esa yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Tesis yang berjudul: **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM.”** telah dapat diselesaikan tepat waktu, yang mana merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Pada kesempatan ini, penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung dalam rangka penyusunan dan penyelesaian tesis ini.

Ucapan terima kasih ini penulis hanturkan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., Akt.,M.Hum Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryantoo, S.H.,M.H Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Jawade Hafidz. S.H.M.H. Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
5. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H Pembimbing yang telah membimbing saya dalam menyelesaikan tesis ini.

6. Bapak Prof. Dr. H. Adi Sulistyono, S.H.M.H. bapak Dr. H. Jawade Hafidz S.H.M.H. bapak Dr. Akhmad Khisni. S.H.M.H. bapak Dr. Widhy.Handoko. S.H.Sp,N. bapak Dr. Soegianto. S.H.M.Kn. bapak Dr. H. Djauhari S.H.M.Hum. dan Ibu Dr. Hj. Widayati. S.H.M.H. ibu Dr.Hj. Aryani Witasari. S.H.M.Hum. ibu Dr. Ira Alia Maerani. S.H.M.H. Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu beserta keluarga besarku tercinta yang senantiasa berdo'a serta memberikan dorongan, dukungan baik secara moril dan materil.
8. Sahabat-sahabat terbaikku yang telah banyak membantu dan memberi semangat, motivasi dan dukungan penuh.
9. Teruntuk para pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih yang sebesar-besarnya yang mana telah ikut memperlancar penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan tesis ini, masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, saran yang bersifat korektif, konstruktif dan inovatif yang sangat penulis harapkan di kemudian hari. Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Kendari, 18 Januari 2022

**Satya Eka Syahputra Thayeb. S.H.**

## ABSTRAK

Perjanjian lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis karena Pasal 1320 KUHPerdara sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Namun, tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Penelitian ini bertujuan untuk: 1. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan yuridis perjanjian jual beli tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum. 2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan notaris mewujudkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara lisan. 3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh pembuatan akta jual beli tanah

Pendekatan dalam penelitian ini yakni pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah pendekatan permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai hal-hal yang bersifat yuridis. Penelitian hukum empiris atau penelitian sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer.

Hasil penelitian ini : 1. Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Membuat perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah, selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis, sehingga perjanjian lisan juga memiliki kepastian hukum dalam mengikat para pihak yang membuatnya, untuk itu jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. 2. Peran Dan Kewenangan Notaris Mewujudkan Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan. Peran notaris dalam pembuatan akte otentik sebagaimana diatur dalam UU Nomor 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, berdasarkan ketentuan ini maka wewenang notaris dalam membuat akta jual beli tanah tersebut, memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang, sehingga akta bersangkutan (dalam hal pengikatan jual beli tanah/akta jual beli) dapat dipergunakan sebagai alas bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUDN. 3. Contoh Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapat syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah salah satunya yang terpenting yaitu pemenuhan syarat materiil, syarat materiil ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, setelah semua persyaratan materiil dalam akta jual beli tersebut terpenuhi, maka yang perlu dipenuhi adalah syarat formil dari akta jual beli sehingga menjadi akta autentik

**Kata Kunci : Perjanjian, Lisan, Kepastian Hukum**

## ABSTRACT

*An oral agreement is considered valid as a written contract because Article 1320 of the Civil Code does not at all regulate and require a contract or agreement to be made in writing, so that an oral agreement is also legally binding. However, not all agreements can be made orally. This study aims to: 1. To find out and analyze the juridical review of oral land sale and purchase agreements in the conception of legal certainty. 2. To find out and analyze the role and authority of a notary in realizing legal certainty in the sale and purchase of land which is carried out orally. 3. To find out and analyze examples of making a land sale and purchase deed.*

*The approach in this study is an empirical juridical approach. Empirical juridical research is an approach to problems regarding juridical matters and the existing facts regarding juridical matters. Empirical legal research or sociological research is legal research that uses primary data.*

*The results of this study: 1. Juridical Overview of the Oral Land Sale and Purchase Agreement in the Conception of Legal Certainty. Based on Article 1320 of the Civil Code regarding the conditions for a valid agreement, it does not regulate the form of an agreement, so that in making an agreement, the community is free to determine its form. Making an agreement in oral form is still valid, as long as it has fulfilled the legal requirements of the agreement stated in Article 1320 of the Civil Code. Oral agreements are also valid as long as there is no law that stipulates that the agreement to be made must be in written form, so that the oral agreement also has legal certainty in binding the parties who made it, for that if there is a default in the oral agreement, the oral agreement can be used as the basis to declare someone to be in default. 2. The Role and Authority of the Notary in Realizing Legal Certainty Against the Sale and Purchase of Land Conducted Orally. The role of a notary in making an authentic deed as regulated in Law Number 40 of 2004 concerning Notary Positions, based on this provision, the notary's authority in making the deed of sale and purchase of land has strong legal force because the authority is based on the law, so the deed concerned (in terms of binding sale and purchase of land/sales and purchase deed) can be used as a basis for authentic evidence by the parties if in the future there is a dispute regarding the object of the agreement as stated in Article 15 paragraph (2) letter f of the UUJN. 3. Example of the Making of the Deed of Sale and Purchase of Land. The transfer of land rights through buying and selling there are conditions in legal actions against the transfer of land rights, one of the most important is the fulfillment of material requirements, these material requirements will determine the validity of the sale and purchase of the land, after all the material requirements in the sale and purchase deed are fulfilled. then what needs to be fulfilled are the formal requirements of the sale and purchase deed so that it becomes an authentic deed*

**Keywords: Agreement, Oral, Legal Certainty**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual.....	6
1. Tinjauan Yuridis.....	6
2. Perjanjian .....	6
3. Jual Beli.....	7
4. Tanah.....	7
5. Lisan.....	7
6. Kepastian Hukum.....	8
F. Kerangka Teori .....	9
G. Metode Penelitian.....	16
1. Metode Pendekatan .....	17

2.	Spesifikasi Penelitian.....	17
3.	Jenis dan Sumber Data.....	18
4.	Metode Pengumpulan Data.....	19
5.	Metode Analisis Data.....	20
H.	Sistematika Penulisan.....	21
I.	Jadwal Penelitian .....	22
 <b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>		
A.	Tinjauan Tentang Perjanjian Menurut Hukum Perdata.....	23
1.	Pengertian Perjanjian.....	23
2.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	26
3.	Unsur Perjanjian.....	30
4.	Asas Perjanjian.....	36
5.	Perjanjian Lisan Menurut KHUPerdata.....	43
B.	Tinjauan Tentang Jual Beli.....	46
1.	Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	46
2.	Unsur-Unsur Jual Beli.....	48
3.	Asas-Asas Jual Beli.....	49
4.	Jenis-Jenis Jual Beli.....	50
C.	Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata.....	51
1.	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	51
2.	Dasar Hukum Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum Dalam KHUPerdata.....	54

3.	Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata.....	55
D.	Tinjauan Tentang Wanprestasi Menurut KHUPerdata.....	57
1.	Pengertian Wanprestasi.....	57
2.	Bentuk Bentuk Wanprestasi.....	59
3.	Syarat Terjadinya Wanprestasi.....	61
E.	Tinjauan Perjanjian Dalam Perspektif Islam.....	64
1.	Pengertian Perjanjian Dalam Islam.....	64
2.	Rukun Dan Syarat Perjanjian Dalam Islam.....	66
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>		
A.	Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum.....	70
B.	Peran Dan Kewenangan Notaris Mewujudkan Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan.....	83
C.	Analisis Contoh Pembuatan Akta Jual Beli Tanah .....	94
<b>BAB IV PENUTUP</b>		
A.	Kesimpulan.....	116
B.	Saran.....	117
Daftar Pustaka		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian tertulis lazimnya dilakukan dimasyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta dibawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian. Oleh sebab itu didalam perjanjian tertulis sangat mudah untuk melakukan pembuktian apabila ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi karena perjanjian tertulis tersebut menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan. Namun yang menjadi permasalahan adalah bagaimana dengan kekuatan mengikat dan pelaksanaan perjanjian yang dibuat secara lisan, serta bagaimana cara membuktikan secara hukum bahwa telah terjadi suatu perjanjian atau kesepakatan yang dibuat oleh para pihak, mengingat perjanjian lisan tidak menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan.<sup>1</sup>

Perjanjian lisan dinyatakan sah ketika telah memenuhi syarat pembuatan kontrak. Syarat pembuatan kontrak telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu : 1. Sepakatnya kedua belah pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

---

<sup>1</sup> I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar Bali. hlm. 100

3. Terdapat suatu hal tertentu di dalam kontrak. 4. Terdapat suatu sebab yang halal, yaitu tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>2</sup>

Perjanjian lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis karena Pasal 1320 KUHPerdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Namun, tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Terdapat beberapa perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dan tidak dapat dianggap sah jika tidak dibuat secara tertulis. Apabila terjadi perselisihan dalam suatu perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat diajukan sebagai bukti yang sah dalam pengadilan dengan cara menghadirkan saksi yang menyaksikan perjanjian lisan itu terjadi.<sup>3</sup>

Perjanjian lisan ialah sebuah perjanjian yang telah dibuat dan disetujui oleh para pihak secara lisan. Perjanjian ini tidak sama dengan kontrak tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuannya didalam sebuah dokumen atau akta. Dalam pasal 1320 KUHPer (syarat sah perjanjian) tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan pun juga mengikat dan sah.<sup>4</sup> Dalam pasal 1338 menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup

---

<sup>2</sup> Billy Dicko Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. *Jurnal Privat Law* Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016. hlm. 14

<sup>3</sup> Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana. Jakarta. hlm. 72

<sup>4</sup> Rahmani Timorita Yulianti, Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah, *Jurnal Ekonomi Islam Vol. II, No. 1, Juli 2008*. hlm. 9

untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik<sup>5</sup>. Perjanjian lisan di dalamnya terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak yang dinyatakan dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian. Perjanjian baru terbentuk jika ada perjumpaan atau persesuaian antara janji-janji yang ditujukan satu pihak terhadap pihak lainnya.<sup>5</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, jika melihat pra penelitian penulis, masyarakat masih sering menggunakan perjanjian yang dibuat secara lisan, hal itu sebagaimana terjadi di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat Kab. Bombana. Kasus ini bermula dengan adanya klaim tanah seluas 340 M2 oleh keluarga B (nama inisial) dengan adanya pernyataan bahwa tanah tersebut merupakan tanah turun temurun milik keluarga besar mereka, akan tetapi tanah tersebut, selama berpuluh-puluh tahun tidak pernah dikelola, sehingga pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat pada tahun 2010 melakukan pelebaran balai desa, ke area tersebut dan memasukkan tanah tersebut sebagai aset atau tanah milik pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat yang akan digunakan untuk keperluan kepentingan umum masyarakat desa seperti pembangunan sekolah (TK).<sup>6</sup>

Permasalahan kemudian timbul pada tahun 2019, keluarga B (nama inisial) mendatangi area tersebut, dan mengatakan bahwa tanah tersebut, adalah milik keluarga mereka, di buktikan dengan adanya beberapa tanaman yang telah berusia puluhan tahun, dengan adanya permasalahan ini, kemudian pihak

---

<sup>5</sup> Muhammad Saifuddin, 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung. hlm. 33

<sup>6</sup> Observasi awal penulis di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat. Kab. Bomabana. Pada 9-4-2021. Jam. 10.30. wit

pemerintah desa diwakili oleh kepala Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat yang saat ini menjabat, memanggil keluarga B (nama inisial) untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan membuat sebuah kesepakatan atau perjanjian secara lisan, hasil dari kesepakatan tersebut, disepakati bahwa pihak keluarga B (nama inisial) menyerahkan seluruh tanah tersebut dan tidak akan mengganggu gugat lagi tanah tersebut, kepada pemerintah desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat dan pihak pemerintah desa memberikan ganti kerugian sebesar Rp. 50.000.000. akan tetapi nominal yang dimaksud disini tidak dimasukan dalam surat/berita acara hasil perjanjian mereka artinya nominal uang dimaksud disini disepakati hanya secara lisan. Namun yang terjadi kemudian salah satu anggota keluarga B (nama inisial) pada tahun 2021 kembali mendatangi pihak pemerintah desa dan kembali meminta uang ganti kerugian atas tanah yang telah dimiliki oleh pemerintah desa dengan alasan bahwa nominal kesepakatan harga tanah tersebut tidak sesuai dengan harga dan luas tanah.<sup>7</sup> Hadirnya permasalahan pada deskripsi kasus diatas, tentunya menimbulkan polemik hukum terkait kekuatan perjanjian lisan yang dilakukan antara pemilik tanah dan pemerintah desa karena ada upaya dari pemilik tanah untuk mengingkari apa yang menjadi kesepakatan mereka dalam bentuk perjanjian lisan.

Berdasarkan dengan permasalahan yang telah diuraikan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul tesis : **“TINJAUAN**

---

<sup>7</sup> Observasi awal penulis di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat. Kab. Bombana. Pada 9-4-2021. Jam. 10.30. wit

## **YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”**

### **B. Perumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam tesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana tinjauan yuridis perjanjian jual beli tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum ?
2. Bagaimana peran dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) mewujudkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara lisan ?
3. Bagaimana contoh pembuatan akta jual beli tanah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam tesis ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan yuridis perjanjian jual beli tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) mewujudkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara lisan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh pembuatan akta jual beli tanah

### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan dalam penelitian ini adalah terdiri dari dua kegunaan yaitu sebagai berikut :

1. Kegunaan teoritis :

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi sumbangsih pemikiran, bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata dan bidang hukum kenotariatan terkait hadirnya perjanjian secara lisan terkait ganti kerugian tanah di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat Kab. Bombana yang dialihkan menjadi aset desa.

2. Kegunaan praktis :

Hasil penelitian ini juga diharapkan sebagai sarana untuk memperluas wawasan bagi para pembaca mengenai perjanjian secara lisan terkait ganti kerugian tanah di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat Kab. Bombana yang dialihkan menjadi aset desa.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Tinjauan Yuridis**

Tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Adapun kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.<sup>8</sup>

### **2. Perjanjian**

Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dengan demikian

---

<sup>8</sup> Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung, Yrama Widya, hlm.

mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian itu.<sup>9</sup>

### 3. Jual Beli

Menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jika sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian jual beli itu atau mengikatlah perjanjian jual beli tersebut. Kesepakatan yang terjadi harus dari kedua belah pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli.<sup>10</sup>

### 4. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi yang merupakan benda bernilai ekonomis, dari penjelasan diatas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan.<sup>11</sup>

### 5. Lisan

Lisan adalah kata-kata yang diucapkan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan dan kata

---

<sup>9</sup> Salim HS, 2011. *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta, Sinar Grafika. Hlm. 45

<sup>10</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Perjanjian*, PT Gramedia, Jakarta, hlm. 56

<sup>11</sup> Diakses melalui [https://www.google.com/search?q=bab+ii+tanah+adalah&sa=X&ved=2ahUKEwidv-\\_97If0AhUSeH0KHQD-DKwQ7xZ6BAGLEAE](https://www.google.com/search?q=bab+ii+tanah+adalah&sa=X&ved=2ahUKEwidv-_97If0AhUSeH0KHQD-DKwQ7xZ6BAGLEAE). pada 8-11-2021. hlm. 2

sifat sehingga lisan dapat mengubah kata benda atau kata ganti, biasanya dengan menjelaskannya atau membuatnya menjadi lebih spesifik secara terperinci.<sup>12</sup>

## 6. Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Menurut Peter Mahmud Marzuki, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Diakses melalui <https://lektur.id/arti-lisan/> pada 8-11-2021.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, dalam bukunya yang berjudul pengantar ilmu hukum teori kepastian hukum dapat dilihat dan dibedakan dalam dua aspek yang keduanya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang menandai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan dan finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan. Tugas Hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam seluruh masyarakat.<sup>14</sup>

Menurut Gustav Radbruch, sebagaimana sebagaimana dalam bukunya kepastian hukum mengharuskan diciptakan peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat. lebih lanjut dijelaskan oleh Soeroso teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

- a. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;

---

<sup>14</sup> Gustav Radbruch, 2010, *Gerechtigkeit, Rechtssicherheit, Zweckmäßigkeit*, dikutip oleh Shidarta dalam tulisan Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara Komisi Yudisial, Jakarta. hal. 2

- b. Kepastian hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>15</sup>

Kepastian hukum pada dasarnya, terdapat beberapa aspek dalam sebuah teori kepastian hukum diantaranya yaitu sebagai berikut :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>16</sup>

Soeroso menjelaskan kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 46

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 47

kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>17</sup>

## 2. Teori Kewenangan Hukum

Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai hak untuk melakukan praktik kekuasaan. Namun kewenangan juga diartikan yaitu: Untuk menerapkan dan menegakkan hukum; Ketaatan yang pasti; Perintah; Memutuskan; Pengawasan; Yurisdiksi; atau kekuasaan. Pada umumnya, kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, kekuasaan merupakan “kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan kharisma atau kekuatan fisik”. selanjutnya, istilah wewenang atau kewenangan secara konseptual sering disejajarkan dengan istilah Belanda “*bevoegdheid*” (wewenang atau berkuasa). Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Tata Pemerintahan (Hukum Administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perihal kewenangan dapat dilihat dari Konstitusi Negara yang memberikan legitimasi kepada Badan Publik dan Lembaga Negara dalam menjalankan fungsinya.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 48

<sup>18</sup> Phillipus M. Hadjon. Tentang Wewenang, *Jurnal Yuridika*, No. 5 & 6 Tahun XII, Sep-Des 1997. hlm. 4

Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum. Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan. Phillipus M. Hadjon memperjelasnya dengan memberikan suatu pengertian tentang “pemberian wewenang (*delegation of authority*)”. *Delegation of authority* ialah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (manager) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu. Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah yaitu : menentukan tugas bawahan tersebut; penyerahan wewenang itu sendiri; dan timbulnya kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan.<sup>19</sup>

Philipus M. Hadjon, dalam penafsiran konstitusi, menguraikan sebagai berikut : “Menurut sistem ketatanegaraan Indonesia dibedakan antara wewenang otoritatif dan wewenang persuasif. Wewenang otoritatif ditentukan secara konstitusional, sedangkan wewenang persuasif sebaliknya bukan merupakan wewenang konstitusional secara eksplisit”. Wewenang otoritatif untuk menafsirkan konstitusi berada ditangan MPR, karena MPR merupakan badan pembentuk UUD. Sebaliknya wewenang persuasif

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 5

penafsiran konstitusi dari segi sumber dan kekuatan mengikatnya secara yuridis dilakukan oleh : Pembentukan undang-undang (disebut penafsiran otentik); Hakim atau kekuasaan yudisial (disebut penafsiran Yurisprudensi) dan Ahli hukum (disebut penafsiran doktrinal). Penjelasan tentang konsep wewenang, dapat juga didekati melalui telaah sumber wewenang dan konsep pembenaran tindakan kekuasaan pemerintahan. Teori sumber wewenang tersebut meliputi atribusi, delegasi, dan mandat.<sup>20</sup>

Wewenang dalam kaitannya dengan kewenangan sebagai berikut :  
“Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari Kekuasaan Legislatif (diberi oleh Undang-Undang) atau dari Kekuasaan Eksekutif/Administratif. Kewenangan adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik”.<sup>21</sup>

Wewenang diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat, yang masing-masing dijelaskan sebagai berikut : Wewenang yang diperoleh secara “atribusi”, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jadi, disini dilahirkan/diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru”. Pada

---

<sup>20</sup> Philipus M. Hadjon, 1993. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press. Yogyakarta. hlm. 123

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 124

delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan TUN yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya sesuatu atribusi wewenang. Pada mandat, disitu tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain.<sup>22</sup> Hal tersebut sejalan dengan pendapat beberapa sarjana lainnya yang mengemukakan atribusi itu sebagai penciptaan kewenangan (baru) oleh pembentuk wet (*wetgever*) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang dibentuk baru untuk itu. Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indroharto berpendapat dalam arti yuridis: pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>23</sup>

Atribusi (*attributie*), delegasi (*delegatie*), dan mandat (*mandaat*), dirumuskan sebagai : *Attributie : toekenning van een bestuursbevoegdheid door een weigever aan een bestuursorgaan; Delegatie : overdracht van een bevoegdheid van het ene bestuursorgaan aan een ander; dan Mandaat : een bestuursorgaan laat zijn bevoegdheid namens hem uitoefenen door een ander.* Stroink dan Steenbeek sebagaimana dikutip oleh Philipus M. Hadjon, mengemukakan pandangan yang berbeda, sebagai berikut : “Bahwa hanya ada 2 (dua) cara untuk memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 125

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 126

Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain; jadi delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi). Mengenai mandat, tidak dibicarakan mengenai penyerahan wewenang atau pelimpahan wewenang. Dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal”.<sup>24</sup>

Philipus M. Hadjon mengatakan bahwa: “Setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum.”<sup>25</sup>

Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standard wewenang yaitu standard hukum (semua jenis wewenang) serta standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Kewenangan Atribusi Pada atribusi (pembagian kekuasaan hukum) diciptakan suatu wewenang. Cara yang biasa dilakukan

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 127

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 128

untuk melengkapi organ pemerintahan dengan penguasa pemerintah dan wewenang-wewenangnya adalah melalui atribusi. Dalam hal ini pembentuk undang-undang menentukan penguasa pemerintah yang baru dan memberikan kepadanya suatu organ pemerintahan berikut wewenangnya, baik kepada organ yang sudah ada maupun yang dibentuk pada kesempatan itu. Untuk atribusi, hanya dapat dilakukan oleh pembentuk undang-undang orsinil (pembentuk UUD, parlemen pembuat undang-undang dalam arti formal, mahkota, serta organ-organ dari organisasi pengadilan umum), Sedangkan pembentuk undang-undang yang diwakilkan (mahkota, menteri-menteri, organ-organ pemerintahan yang berwenang untuk itu dan ada hubungannya dengan kekuasaan pemerintahan) dilakukan secara bersama. Atribusi kewenangan terjadi apabila pendelegasian kekuasaan itu didasarkan pada amanat suatu konstitusi dan dituangkan dalam suatu peraturan pemerintah tetapi tidak didahului oleh suatu Pasal dalam undang-undang untuk diatur lebih lanjut.<sup>26</sup>

### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini ini adalah tipe penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah pendekatan permasalahan mengenai hal-hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai hal-hal yang bersifat yuridis. Penelitian hukum empiris atau penelitian sosiologis yaitu penelitian hukum yang menggunakan data primer. Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta-fakta yang

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 129

diperoleh dari hasil penelitian dan observasi. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian terhadap perjanjian jual beli tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian pokok dasar hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan objek hukum.<sup>27</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan dalam penelitian ini yakni pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis merupakan penelitian yang menekankan penelitian untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer lapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara.<sup>28</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni mendeskripsikan data yang diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumen dan catatan lapangan, kemudian dianalisa yang dituangkan kedalam bentuk tesis untuk memaparkan permasalahan dengan judul yang dipilih yaitu tinjauan

---

<sup>27</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 2009 *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta. hlm. 10

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 11

yuridis perjanjian jual beli tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum.<sup>29</sup>

### 3. Jenis Dan Sumber Data

Adapun mengenai jenis dan sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer Data Primer adalah data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan. Perolehan data primer dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), dan wawancara.
- b. Data Sekunder Data Sekunder adalah data yang didapat melalui penelitian kepustakaan, yang dari kekuatan sudut mengikatnya digolongkan kedalam :<sup>30</sup>
  - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat Dimana data tersebut terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti, buku-buku

---

<sup>29</sup> Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Grafika, Jakarta, Sinar. hlm 25

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 26

hukum, karya ilmiah, bahan internet, majalah, koran, artikel, pendapat dari kalangan. pakar hukum (Doktrin Hukum) sepanjang relevan dengan objek kajian penelitian dan bahan-bahan hukum lainnya.

- 3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, seperti kamus umum dan kamus hukum sepanjang memuat informasi yang relevan.<sup>31</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan wawancara (*interview*) kepada responden untuk menjawab beberapa pertanyaan yang ditentukan oleh penulis dan studi kepustakaan yang diperoleh melalui bahan-bahan tertulis seperti buku-buku, dokumen atau literatur yang berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini digunakan akan digunakan dua metode pengumpulan bahan yaitu sebagai berikut :<sup>32</sup>

- a. Studi Kepustakaan

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 27

<sup>32</sup> Bambang Sunggono, 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan atau studi dokumentasi dari bahan-bahan seperti Undang-Undang, literatur, buku-buku lain yang relevan dengan materi penelitian yang dibahas.<sup>33</sup>

b. Studi Lapangan

Untuk mendapatkan data-data lain yang mendukung penelitian, berupa data primer, dokumen-dokumen, keterangan atau informasi dilakukan dengan wawancara terstruktur kepada Komisi setiap individu yang terkait dengan perjanjian jual beli tanah secara lisan dalam konsepsi kepastian hukum dimana wawancara dilakukan dengan menggunakan pertanyaan sebagai pedoman, dengan maksud untuk memperoleh penjelasan dari responden.<sup>34</sup>

## 5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan nara sumber hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini. Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti serta dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan atas data yang sejenis, untuk kepentingan analisis, sedangkan evaluasi dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban. Oleh karena itu data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisis secara kualitatif dan

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 17

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 18

diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian.<sup>35</sup>

## H. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari : A. Latar Belakang. B. Perumusan Masalah. C. Tujuan Penelitian. D. Kegunaan Penelitian. E. Kerangka Konseptual F. Kerangka Teori. G. Metode Penelitian. H. Sistematika Penulisan. I. Jadwal Penelitian

Bab II Kajian Pustaka yang terdiri dari : A. Tinjauan Tentang Perjanjian Menurut Hukum Perdata, 1. Pengertian Perjanjian. 2. Syarat Sahnya Perjanjian. 3. Unsur Perjanjian. 4. Asas Perjanjian. B. Tinjauan Tentang Jual Beli. 1. Pengertian Jual Beli, 2. Unsur-Unsur Jual Beli, 3. Asas-Asas Jual Beli, 4. Jenis-Jenis Jual Beli. C. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata 1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum. 2. Dasar Hukum Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum Dalam KUHPperdata. 3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata. 4. Wanprestasi Sebagai Bentuk Perbuatan Melawan Hukum.

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan, yang terdiri : A. Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum. B. Peran Dan Kewenangan Notaris Mewujudkan Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 19

## Bab IV Penutup A. Kesimpulan, B. Saran

**I. Jadwal Penelitian**

No		Sept	Okt	Nov	Des	Jan	Feb
1	Persiapan penyusunan proposal						
2	Ujian pra proposal/alur pikir						
3	Seminar proposal						
4	Persiapan penelitian						
5	Pengumpulan data						
6	Pengelolaan data						
7	Analisis data						
8	Penyusunan hasil penelitian dalam bentuk penulisan hukum						
9	Sidang komprehensif						
10	Perbaikan						
11	Penjilidan						
12	Pengesahan						

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Tentang Perjanjian Menurut Hukum Perdata

#### 1. Pengertian Perjanjian

Kamus Besar Bahasa Indonesia, menyebutkan bahwa perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”<sup>36</sup> Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>37</sup> Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya.

---

<sup>36</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta. hlm. 81

<sup>37</sup> Sudarsono, 2007. *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta. hlm. 63

Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>38</sup> Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.<sup>39</sup>

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>40</sup>

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>41</sup>

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut, Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak

---

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung. hlm. 89

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 90

<sup>40</sup> Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta. hlm. 27

<sup>41</sup> Purwahid Patrik, 2008, *Hukum Perdata II, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-undang*, FH Undip. Semarang. hlm. 37

R. Subekti mengemukakan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>42</sup> Menurut Salim MS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”<sup>43</sup>

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu:

- a. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.
- b. Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau rechteperson, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.

---

<sup>42</sup> R. Subekti. 2005. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm 1

<sup>43</sup> Salim. H.S. 2008. *Hukum Kontrak. Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika. hlm. 27

- c. Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.
- d. Di bidang harta kekayaan. Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”.<sup>44</sup>

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, Perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.<sup>45</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengemukakan empat syarat, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Adanya suatu hal tertentu
- d. Adanya sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat

---

<sup>44</sup> M. Husni. 2009. Tinjauan Umum Mengenai Hontrak.Semarang: Press Undip hlm 4

<sup>45</sup> R. Subekti.2008. Pokok-Pokok Hukum Perdata .Jakarta:P.T. Intermasa. hlm.1

syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut: Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.<sup>46</sup>

Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah.

Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak

---

<sup>46</sup> Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. RajaGrafindo Persada. Jakarta. hlm. 33

secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.<sup>47</sup> Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUHPerdara kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Terdapat beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus mewakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus di bawah

---

<sup>47</sup> Agus Yudha Hernoko, 2008. *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta. hlm. 81

pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya.<sup>48</sup> Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya. Orang pengempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undangundang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

- c. Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi 21 halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.
- d. Adanya sebab yang halal. Di dalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab. Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm. 87

undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang.<sup>49</sup>

### 3. Unsur Perjanjian

Berdasarkan beberapa pengertian perikatan/perjanjian tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur yang terkandung dalam perikatan, antara lain:

#### a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Didalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang didalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya. Hubungan ini diatur dan memiliki akibat hukum tertentu. Hak dan kewajiban para pihak ini dapat dipertahankan dihadapan pengadilan.<sup>50</sup> Kalau debitor tidak memenuhi kewajibannya secara sukarela, dengan baik, dan sebagaimana mestinya, maka kreditor

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, Hal. 88

<sup>50</sup> Ridwan Khairandy, 2012. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta. hlm. 52

dapat meminta bantuan hukum agar ada tekanan kepada debitor supaya ia memenuhi kewajibannya.<sup>51</sup>

b. Dalam Lapangan Hukum Kekayaan

Hukum kekayaan (*vermogensrecht*) adalah ketentuan hukum yang berkaitan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan kekayaan. Kekayaan ini adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang. Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan. Hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban itu harus memiliki nilai uang atau setidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu. Jadi, untuk menentukan apakah hubungan hukum itu berada dalam lapangan hukum kekayaan, tolak ukur yang digunakan adalah hubungan hukum tersebut harus dapat dinilai dengan sejumlah uang.<sup>52</sup> Hal itu berarti, bila debitor wanprestasi, maka kreditor harus dapat mengemukakan adanya kerugian finansial, agar ia dapat menuntut debitor berdasarkan ketentuan-ketentuan Buku III KUHPdata.<sup>53</sup>

c. Para Pihak

Para pihak didalam perikatan menjadi subjek perikatan. Subjek perikatan ada dua pihak, yakni debitor dan kreditor. Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi,

---

<sup>51</sup> J. Satrio, 2009. *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Cetakan Ketiga Alumni, Bandung. hlm. 100

<sup>52</sup> *Ibid.* hlm. 101

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 102

sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Kreditor dikatakan mempunyai tagihan terhadap debitornya, yakni tagihan atas prestasi dari debitornya, yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bias juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bahkan kalau ada kewajiban untuk memberikan sesuatu pun objeknya tidak harus berupa sejumlah uang.<sup>54</sup> Pihak dalam perikatan tidak identik dengan orang. Dalam konteks hukum perdata orang dapat berarti makhluk pribadi (netuurlijkpersoon atau natural person) juga dapat mencakup badan hukum (rechtspersoon atau legal person). Seorang debitor atau kreditor dapat terdiri dari beberapa orang atau badan hukum, tetapi didalam perikatan tetap dua, yakni debitor dan kreditor.<sup>55</sup>

d. Prestasi

Prestasi merupakan objek perikatan. Prestasi sendiri merupakan suatu utang atau kewajiban yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Dalam Pasal 1234 KUHPperdata memberikan klasifikasi prestasi sebagai berikut :

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Melakukan sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

---

<sup>54</sup> Djumadi, 2007. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 29

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm. 35

Pasal 1235 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan pengertian “memberikan sesuatu”, yaitu menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitor kepada kreditor atau sebaliknya. Dalam perikatan yang objeknya “melakukan sesuatu”, debitor wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perikatan, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, dan membangun gedung. Dalam melakukan perbuatan tersebut, debitor harus mematuhi semua ketentuan dalam perikatan. Debitor bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan perikatan.<sup>56</sup>

Perikatan yang objeknya “tidak melakukan sesuatu”, debitor tidak melakukan perbuatan yang telah disepakati dalam perikatan, misalnya tidak membuat tembok rumah yang tinggi sehingga menghalangi pemandangan tetangganya. Apabila debitor melakukan pembuatan tembok yang berlawanan dengan perikatan ini, dia bertanggung jawab karena melanggar perjanjian dan harus membongkar tembok atau membayar ganti kerugian kepada tetangganya.<sup>57</sup>

Prestasi sebagai objek perikatan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- 1) Prestasi harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan

Prestasi itu harus tertentu atau paling tidak dapat ditentukan, karena kalau tidak, bagaimana kita bisa menilai apakah debitor telah

---

<sup>56</sup> Syahmin, 2010. *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 56

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 90

memenuhi kewajiban prestasinya dan apakah kreditor sudah mendapat sepenuhnya apa yang menjadi haknya. Prestasi tersebut bias berupa kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melaksanakan sesuatu. Karena perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan selanjutnya harus memenuhi syarat-syarat tertentu, maka perikatan yang lahir dari perjanjian seperti itu tentunya juga telah memenuhi syarat tersebut. Salah satu syaratnya adalah “hal tertentu” (een bepaalde onderwerp), yang maksudnya adalah objek perikatan harus tertentu. Mengenai apa yang disebut tertentu, Pasal 1333 memberikan penjelasan bahwa paling tidak jenis barangnya sudah harus tertentu, sedangkan mengenai jumlahnya, asalkan nantinya dapat ditentukan atau dihitung. Harus diakui, bahwa in abstracto sukar bagi kita untuk secara pasti menetapkan batas-batas untuk menentukan yang bagaimana yang dikatakan tertentu dan yang bagaimana yang tidak tertentu. Yang pasti kalau prestasinya sama sekali tidak tertentu disana tidak ada perikatan. Selanjutnya ada asas yang berlaku disini, yaitu bahwa pihak kreditor atau paling tidak pihak ketiga mempunyai kepentingan atas prestasi tersebut. Hal ini adalah sesuai dengan tujuan hukum sendiri yang tidak lain adalah pengaturan kepentingan. Sehubungan dengan hal tersebut, maka kreditor selalu merupakan kreditor terhadap prestasi tertentu dan demikian juga debitor selalu merupakan debitor terhadap prestasi tertentu<sup>58</sup>. Karena

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 92

dalam satu perjanjian umumnya melahirkan banyak perikatan, dan debitor selalu terikat pada kewajiban perikatan tertentu, maka orang tidak dapat secara umum mengatakan siapa yang berkedudukan sebagai kreditor/debitor dalam suatu perjanjian, seperti misalnya pada perjanjian jual beli. Si penjual adalah kreditor terhadap uang harga barang yang diperjual belikan, tetapi ia berkedudukan sebagai debitor terhadap barang yang diperjual belikan. Demikian sebaliknya, si pembeli berkedudukan sebagai debitor terhadap harga barang dan kreditor atas objek prestasi penjual, yaitu barang yang diperjual belikan.

2) Objeknya harus diperkenankan oleh hukum

Sahnya perjanjian, disyaratkan bahwa tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara), maka perikatan pun tidak mungkin mempunyai isi prestasi yang dilarang oleh Undang-Undang. Perikatan lain yang muncul karena Undang-Undang, sudah tentu tidak mungkin berisi suatu kewajiban yang terlarang.

3) Prestasi harus mungkin dilaksanakan

Prestasi itu harus mungkin dipenuhi/dilaksanakan, kalau tidak, tentunya perikatan tersebut adalah batal. Apakah ukurannya suatu prestasi tidak mungkin dipenuhi? Kemudian tidak dimungkinkan untuk siapa? Atas dasar itu kemudian diperlukan pembedaan yakni obyektif tidak mungkin dan subyektif tidak mungkin. Dikatakan

bahwa prestasinya obyektif tidak mungkin, kalau siapapun dalam kedudukan si debitor dalam perikatan tersebut tidak mungkin untuk memenuhi kewajiban itu. Pada prestasi subyektif tidak mungkin, orang memperhitungkan akan diri/subyek debitor, karena debitor yang bersangkutan tidak mungkin untuk memenuhi kewajibannya.<sup>59</sup>

#### 4. Asas Perjanjian

Menurut Agus Yudha Hernoko, aturan-aturan hukum perjanjian merupakan penjelmaan dari dasar-dasar filosofis yang terdapat pada asas-asas hukum yang bersifat sangat umum dan menjadi landasan berfikir atau landasan ideologis. Beberapa asas-asas tersebut samar-samar, sehingga perlu upaya yang sangat keras untuk dapat memahami dan menjelaskannya. Asas hukum merupakan sumber bagi sistem hukum yang inspiratif mengenai nilai-nilai etis, moral, dan sosial masyarakat. Dengan demikian, asas hukum sebagai landasan norma menjadi alat uji bagi norma hukum yang ada, dalam arti norma hukum tersebut pada akhirnya harus dapat dikembalikan pada asas hukum yang menjiwainya.<sup>60</sup>

Amirizal, menerangkan bahwa di dalam perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum Perdata. Kelima asas itu adalah sebagai berikut :<sup>61</sup>

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 94

<sup>60</sup> Agus Yudha Hernoko, *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008. hlm. 83

<sup>61</sup> Amirizal, 2008. *Hukum Bisnis, Risalah Teori Dan Praktik*, Jakarta, Djembatan. hlm. 48

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.<sup>62</sup>

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum *Epicuristen* dan berkembang pesat dalam zaman renaissance melalui antara lain ajaran-ajaran *Hugo de Grecht*, *Thomas Hobbes*, *John Locke* dan *J.J. Rousseau*. Menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa saja yang dikehendakinya. Dalam hukum kontrak, asas ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak”. Teori *laissez faire* menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Karena pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi didalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Paham individualisme memberikan peluang yang luas kepada golongan kuat ekonomi untuk menguasai golongan

---

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 49

lemah ekonomi. Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak yang kuat seperti yang diungkap dalam *expL.O.Itation de homme par l'homme*.<sup>63</sup>

b. Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHP. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>64</sup>

Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Didalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, hlm. 50

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 51

maupun akta bawah tangan).<sup>65</sup> Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdara adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.<sup>66</sup>

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>67</sup>

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian bila ada kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. Hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai

---

<sup>65</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2009. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta. hlm. 112

<sup>66</sup> *Ibid.*, hlm. 114

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 115

pactum, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah nudus pactum sudah cukup dengan kata sepakat saja.<sup>68</sup>

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak.<sup>69</sup>

Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif. Berbagai putusan Hoge Raad (HR) yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik dapat diperhatikan dalam kasus-kasus posisi berikut ini.<sup>70</sup>

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 117

<sup>69</sup> Ahmadi Miru, 2010. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta. hlm. 84

<sup>70</sup> *Ibid.*, hlm. 85

untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPer menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri Pasal 1340 KUHPer berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.”<sup>71</sup>

Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.<sup>72</sup>

f. Asas kekuatan mengikat kontrak.

---

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm. 86

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 87

Asas kekuatan mengikat kontrak mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam kontrak yang mereka buat. Asas hukum ini disebut juga asas *pacta sunt servanda* yang secara konkrit dapat dicermati dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang memuat ketentuan imperatif, yaitu semua kontrak yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>73</sup>

Ketentuan *imperatif* dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara mengarahkan pemahaman bahwa sebenarnya setiap subjek hukum (orang dan badan hukum) dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan menggunakan kontrak. Oleh karena itu, kontrak dianggap sebagai sumber hukum perikatan selain undang-undang, karena setiap perikatan lahir dari kontrak atau undang-undang. Ini berarti bahwa setiap subjek hukum dapat membentuk hukum (dalam hal ini hukum kontrak) sebagaimana halnya pembentuk undang-undang.<sup>74</sup>

Berdasarkan kedua pasal itu maka Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang

---

<sup>73</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. PT. Rajagrafindo Persada. Jakarta. hlm. 94

<sup>74</sup> *Ibid.*, hlm. 95

membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPPerdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPPerdata memiliki rumpun lingkup yang luas.<sup>75</sup>

## 5. Perjanjian Lisan Menurut KHUPerdata

Kontrak lisan merupakan sebuah perjanjian yang telah disetujui kedua belah pihak secara lisan. Berbeda dengan kontrak tertulis, kontrak lisan tidak menjelaskan secara detail mengenai ketentuan dan hal-hal yang telah disetujui dalam sebuah dokumen. Namun, selayaknya kontrak tertulis, kontrak lisan tetap dianggap sah di mata hukum.<sup>76</sup> Sama dengan kontrak tertulis, kontrak lisan dinyatakan sah ketika telah memenuhi syarat pembuatan kontrak. Syarat pembuatan kontrak telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPPerdata yang menyatakan bahwa, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

- a. Sepakatnya kedua belah pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Terdapat suatu hal tertentu di dalam kontrak.
- d. Terdapat suatu sebab yang halal, yaitu tidak melanggar hukum yang berlaku.

Pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Pasal 1320 KUHPPerdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga

---

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 98

<sup>76</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, Rajawali Pers, Jakarta. hlm. 92

perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Namun, tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Terdapat beberapa perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dan tidak dapat dianggap sah jika tidak dibuat secara tertulis. Salah satu perjanjian yang harus dibuat secara tertulis menurut Pasal 1682 KUHPerdata adalah perjanjian hibah.<sup>77</sup>

Berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, terdapat 5 (lima) alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 H.I.R, yaitu bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Sehingga jika terjadi perselisihan dalam suatu perjanjian, Anda dapat menggunakan perjanjian tersebut sebagai bukti yang sah dalam pengadilan. Misalnya ketika Anda menjual barang kepada konsumen, Anda dapat menggunakan purchase order, invoice, maupun resi pembayaran sebagai alat bukti bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara Anda dan konsumen. Selain itu, Anda juga dapat memperkuat posisi Anda di pengadilan dengan mengajukan alat bukti lainnya. Salah satu alat bukti yang dapat Anda gunakan adalah dengan menghadirkan saksi. Karena dibutuhkan paling sedikit 2 alat bukti yang sah berdasarkan hukum acara perdata di Indonesia.<sup>78</sup>

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan bahwa perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian dengan demikian mengikat para

---

<sup>77</sup> Soedharyo Soimin, 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 28

<sup>78</sup> Abdulkadir Muhammad, 2007, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm 44

pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan di dalam perjanjian itu. Di dalam asas kebebasan berkontrak yang dijelaskan melalui rumusan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku ssebagi UndangUndang bagi mereka yang membuatnya dan di dalam ayat (3) disebutkan persetujuanpersetujuan harus dilaksanakan dengan etikad baik. Pengertian ini berkaitan dengan asas pacta sunt servanda yang artinya bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan.<sup>79</sup>

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dijelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu : a). sepakat mereka yang mengikatkan diri; b). kecakapan untuk membuat perjanjian; c). suatu hal tertentu; d). suatu sebab yang halal. Dalam pengertian sepakat pada salah satu unsur Pasal 1320 KUHPerdara adalah syarat amat penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara: a). tertulis; b). lisan; c). diam-diam; d). simbol-simbol tertentu. Oleh sebab itu, jelas bahwa perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah karena memenuhi unsur kata sepakat yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian lisan diwajibkan melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati, seperti yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu,

---

<sup>79</sup> *Ibid.* hlm. 45

berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut, ia telah melakukan wan prestasi.<sup>80</sup>

## **g. Tinjauan Tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Menurut Pasal 1457 KUHPerduta, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.<sup>81</sup> Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerduta). Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerduta adalah:<sup>82</sup> “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, hlm. 48

<sup>81</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010. *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, hlm. 63

<sup>82</sup> *Ibid.*, hlm. 24

Berdasarkan pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan. Hak milik suatu barang yang semula dimiliki pihak penjual, akan berpindah tangan kepada si pembeli apabila sudah ada penyerahan secara yuridis sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (Pasal 1458 KUHPerdara). Barang dan harga inilah yang menjadi unsur pokok dari perjanjian jual beli.

Menurut Pasal 1517 KUHPerdara, jika pihak pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan suatu wanprestasi yang memberikan alasan kepada pihak penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara “harga“ tersebut harus berupa sejumlah uang. Jika dalam suatu perjanjian tidak menunjuk kepada dua hal tersebut (barang dan uang), maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi tukar menukar, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitulah seterusnya. Dalam pengertian jual beli sudah termaktub pengertian bahwa di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Tentang macamnya uang, dapat diterangkan bahwa, meskipun jual beli itu terjadi di Indonesia, tidak

diharuskan bahwa harga itu ditetapkan dalam mata uang rupiah, namun diperbolehkan kepada para pihak untuk menetapkannya dalam mata uang apa saja.<sup>83</sup>

## 2. Unsur-Unsur Jual Beli

Unsur-unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli.<sup>84</sup> Seperti yang di atur di dalam Pasal 1465 KUHPerdara yang berbunyi, “harga beli harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Namun penaksirannya dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Jika pihak ketiga itu tidak suka atau tidak mampu membuat taksiran, maka tidaklah terjadi suatu pembelian”.

Perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang, perjanjian jual beli akan ada saat terjadinya atau tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>85</sup>

## 3. Asas-Asas Jual Beli

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik,

---

<sup>83</sup> *Ibid.*, hlm. 45

<sup>84</sup> R. Subekti, 2005. *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 28

<sup>85</sup> *Ibid.*, hlm. 29

penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada di hadapan pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.<sup>86</sup> Sedangkan asas merupakan prinsip dasar dan asas adalah kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakkan dan pelaksanaan hukum. Asas jual beli adalah prinsip dasar atau pelaksanaan hukum dalam jual beli.<sup>87</sup>

Secara umum asas jual beli, diantaranya:

1. Asas suka sama suka.

Asas suka sama suka maksudnya dalam jual beli baik penjual maupun pembeli sama-sama suka melakukan jual beli tersebut, pembeli suka dengan barang yang hendak dibelinya, penjual suka menjual barang dagangannya, tidak ada unsur pemaksaan.

2. Asas keadilan.

Asas ini harus ada baik dalam proses produksi, cara memperolehnya atau distribusinya.

3. Asas saling menguntungkan.

Antara penjual dan pembeli tidak ada yang merasa dirugikan, maksudnya tidak ada unsur tipu menipu dalam jual beli

4. Asas saling menolong dan saling membantu.

---

<sup>86</sup> J. Satrio, 2010. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 201

<sup>87</sup> *Ibid.*, hlm. 202

Penjual membantu pembeli dalam hal mengadakan barang yang dibutuhkan pembeli, dan pembeli membantu penjual dalam hal mendapatkan untung bagi penjual.<sup>88</sup>

#### 4. Jenis-Jenis Jual Beli

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan jual beli yang batal menurut hukum, dari segi obyek jual beli dan segi pelaku jual beli.<sup>89</sup> jual beli dibagi menjadi tiga bentuk, yaitu :

- a. Jual beli benda yang kelihatan.
- b. Jual beli benda yang hanya disebutkan sifat-sifatnya dalam janji.
- c. jual beli benda yang tidak sah.<sup>90</sup>

Jual beli benda yang kelihatan wujudnya ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan tersebut ada ditempat akad. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras dipasar. Jual beli benda yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli Salām (pesanan) . menurut kebiasaan para pedagang, Salām adalah untuk jual beli tidak tunai (kontan), Salām pada awalnya berarti meminjamkan barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-

---

<sup>88</sup> *Ibid.*, hlm. 202

<sup>89</sup> Ratna Artha Windari, 2014. *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta. hlm. 72

<sup>90</sup> *Ibid.*, hlm. 73

barangnya ditanggihkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.<sup>91</sup>

Berdasarkan ketentuan hukum islam, jual beli yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena, barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.<sup>92</sup> Ditinjau dari segi akid (orang yang melakukan akad atau subyek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian, dengan lisan, dengan perantara, dan dengan perbuatan. Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau surat-menyurat sama halnya dengan ijab qabul dengan ucapan.

## **h. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata**

### **1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Karena untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali. Demikian juga dengan perbuatan melawan hukum oleh penguasa negara

---

<sup>91</sup> *Ibid.*, hlm. 74

<sup>92</sup> *Ibid.*, hlm. 82

atau yang disebut dengan “onrechmatige overheidsdaad” juga mempunyai arti konotasi dan pengaturan yang berbeda juga.<sup>93</sup>

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah onrechmatige daad atau dalam bahasa Inggris disebut dengan tort. Kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi dalam bidang hukum kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda atau negara-negara Eropa kontinental lainnya. Kata tort berasal dari kata latin “torquere” atau tortus dalam bahasa Prancis, seperti kata “wrong” berasal dari kata Prancis “wrung” yang berarti kesalahan atau kerugian (injury).<sup>94</sup>

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.<sup>95</sup> Perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 B.W. Pasal ini menetapkan bahwa perbuatan yang melawan hukum mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu.

---

<sup>93</sup> R Suryatin, 2009. *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 99

<sup>94</sup> *Ibid.*, hlm. 100

<sup>95</sup> Rosa Agustina, 2010. *Perbuatan Melawan Hukum*, FH.UI, Jakarta. hlm. 34

Pasal 1365 KUHPPerdata menyatakan : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sedangkan ketentuan pasal 1366 KUHPPerdata menyatakan : Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya.

Ketentuan pasal 1365 tersebut di atas mengatur pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh adanya perbuatan melanggar hukum baik karena berbuat atau karena tidak berbuat. Sedangkan pasal 1366 KUHPPerdata lebih mengarah pada tuntutan pertanggung-jawaban yang diakibatkan oleh kesalahan karena kelalaian. Berdasarkan putusan Hoge Raad 1919, yang diartikan dengan melanggar hukum adalah:<sup>96</sup>

- a. Melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi (integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain) dan hak absolute (hak kebendaan, nama perniagaan, dan lain-lain);
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang bertentangan dengan sopan santun yang hidup dan tumbuh dalam masyarakat;

---

<sup>96</sup> Sukirman. *Pembatasan Kebebasan Berkontrak*”, Jurnal Hukum, Unsrat, Volume 1, Nomor. 2015. hlm. 34

- d. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.<sup>97</sup> dalam arti luas karena tidak hanya melanggar Undang-Undang, tetapi juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kesusilaan, dan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.<sup>98</sup>

## 2. Dasar Hukum Pengaturan Perbuatan Melawan Hukum Dalam KHUPerdata

Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>99</sup> Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*". Dahulu perbuatan melawan hukum hanya terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang tertulis saja. Namun sejak tahun 1919, *Hoge Raad* Belanda dalam perkara *Lindenbaum v Cohen* memperluas penafsiran perbuatan melawan hukum sehingga perbuatan melawan hukum tidak lagi terbatas pada perbuatan yang

---

<sup>97</sup> *Ibid.*, hlm. 35

<sup>98</sup> *Ibid.*, hlm. 35

<sup>99</sup> Munir Fuady, 2007. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 36

melanggar undang-undang tapi juga mencakup salah satu perbuatan sebagai berikut:<sup>100</sup>

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.

Berdasarkan hal-hal di atas, dapat dipahami unsur-unsur Perbuatan

Melawan Hukum sebagai berikut :<sup>101</sup>

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan pihak pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

### **3. Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum Dalam Hukum Perdata**

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPperdata sebagai berikut: Menurut Pasal 1365 KUHPperdata dikutip bunyinya: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian.<sup>102</sup> Sedangkan Pasal 1366 KUHPperdata, menyebutkan : Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya. Lebih lanjut, Pasal 1367 KUHPperdata, menyebutkan: Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya

---

<sup>100</sup> Munir Fuady, 2008, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung. hlm. 90

<sup>101</sup> *Ibid.*, hlm. 91

<sup>102</sup> Sakkirang Sriwaty, 2011. *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta. hlm. 135

sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya.<sup>103</sup>

Berdasarkan kutipan Pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melanggar hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melanggar hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.<sup>104</sup>

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum pelaku. Jika mencermati perumusan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu

---

<sup>103</sup> Fuad Brylian Yanri, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik yang Berindikasi Tindak Pidana*, Volume 6 Nomor 2, September 2019, STIH Painan, Banten. hlm. 36

<sup>104</sup> *Ibid.*, hlm. 37

perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu : kerugian yang bersifat actual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang.<sup>105</sup>

Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku.<sup>106</sup> Sedangkan kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melanggar hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian dimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata.<sup>107</sup>

## **i. Tinjauan Tentang Wanprestasi Menurut KHUPerdata**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>108</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan

<sup>105</sup> *Ibid.*, hlm. 38

<sup>106</sup> Ridwan Khairandy, 2011. "*Landasan Filosofis kekuatan mengikatnya kontrak.*" *Ius Quia Iustum Law Journal* Volume 18, hlm. 55

<sup>107</sup> *Ibid.*, hlm. 40

<sup>108</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2009. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta. hlm. 112

lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>109</sup> Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.<sup>110</sup>

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya, wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.<sup>111</sup>

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

---

<sup>109</sup> *Ibid.*, hlm. 113

<sup>110</sup> *Ibid.*, hlm. 114

<sup>111</sup> *Ibid.*, hlm. 115

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>112</sup>

## 2. Bentuk Bentuk Wanprestasi

Terdapat berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut menurut Munir Fuadi adalah sebagai berikut: a) Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi. b) Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi. c) Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.<sup>113</sup> wujud dari tidak dipenuhinya perikatan itu ada 3 (tiga) yaitu :<sup>114</sup>

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan

---

<sup>112</sup> A. Qirom Syamsuddin Meliala, 2018. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta. hlm. 26

<sup>113</sup> *Ibid.*, hlm. 89

<sup>114</sup> *Ibid.*, hlm. 33

c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Kenyataannya sangat sulit untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Bahkan didalam perjanjian/perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, ingkar janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi perikatan.<sup>115</sup>

Subekti mengemukakan bahwa: Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam :

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikan
- c) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat
- d) Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilaksanakannya.<sup>116</sup>

Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum perjanjian dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan doktrin pemenuhan prestasi substansial, yaitu suatu doktrin yang mengajarkan

---

<sup>115</sup> Muhammad Saifuddin, 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung. hlm. 61

<sup>116</sup> *Ibid.*, hlm. 62

bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut tidak melaksanakan perjanjian secara material.<sup>117</sup>

Berdasarkan hal tersebut, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap perjanjian yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya. Suatu perbuatan dikatakan wanprestasi adalah perbuatan yang tentunya ingin dihindari oleh semua pihak yang melakukan perjanjian karena dengan begitu akan mengurangi permasalahan yang timbul dan menghindari sengketa juga diantara para pihak.<sup>118</sup>

### 3. Syarat Terjadinya Wanprestasi

Abdul kadir Muhammad, menyatakan wanprestasi terjadi dikarenakan adanya 2 (dua) kemungkinan yaitu:<sup>119</sup>

- a. Keadaan memaksa (*overmach/force majeure*).
- b. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun lalai.

---

<sup>117</sup> *Ibid.*, hlm. 63

<sup>118</sup> *Ibid.*, hlm. 65

<sup>119</sup> Abdulkadir Muhammad, 2007. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III. hlm. 226

*Overmach* adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi seorang debitur untuk melakukan prestasinya sebelum ia lalai untuk apa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya. *Overmacht* di bagi dua yaitu:

- a. *Overmacht* mutlak adalah apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun.
- b. *Overmacht* yang tidak mutlak adalah pelaksanaan prestasi masih dimungkinkan, hanya memerlukan pengobanan dari debitur.<sup>120</sup>

Kesengajaan maupun lalai, kedua hal tersebut menimbulkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat adanya kesengajaan, sidebitur harus lebih banyak mengganti kerugian dari pada akibat adanya kelalaian. Surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu. Dari ketentuan pasal 1238 KUH Perdata dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan apabila sudah ada somasi (*in grebeke stelling*). Somasi itu bermacam-macam, seperti menurut pasal 1238 KUH Perdata adalah:<sup>121</sup>

- a) Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara

---

<sup>120</sup> *Ibid.*, hlm. 226

<sup>121</sup> *Ibid.*, hlm. 227

lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi.

Hal ini biasa disebut “exploit juru sita”.

b. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta dibawah tangan maupun akta notaris.

c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri.<sup>122</sup>

Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi. Menurut Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

- 1) Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut dalam disesalkan.
- 2) Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti yang subjektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
- 3) Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan. Apabila seorang dalam keadaan-keadaan tertentu beranggapan bahwa perbuatan debiturnya akan merugikan, maka ia dapat minta pembatalan perikatan.<sup>123</sup>

Menurut pendapat yang paling banyak dianut, bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal, tetapi putusan hakim yang membatalkan

---

<sup>122</sup> *Ibid.*, hlm. 228

<sup>123</sup> Sri Soedewi Masyehoen S, 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta. hlm. 152

perjanjian, sehingga putusan itu bersifat “constitutief” dan tidak “declaratoir”. Malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan “discretionair” artinya ia berwenang menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan.<sup>124</sup>

## **j. Tinjauan Perjanjian Dalam Perspektif Islam**

### **1. Pengertian Perjanjian Dalam Islam**

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, secara etimologi perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittida*, atau Akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak atau pun perjanjian, perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>125</sup>

Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, ulama fiqih membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum di atas adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama

---

<sup>124</sup> *Ibid.*, hlm. 153

<sup>125</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 2010. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 104

Syafi'iyah, Malikiyyah dan Hanabilah.<sup>126</sup> Pengertian akad secara khusus lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan *ijab-qobul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.<sup>127</sup>

Menurut Rachmat Syafe'i, hal yang penting bagi terjadinya akad adalah adanya ijab dan qabul. Ijab qobul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syari'at Islam.<sup>128</sup>

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut "akad" dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari *al-'aqdu*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Sebagaimana menurut etimologi Wahbah al-zuhaili, akad berarti "ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi".<sup>129</sup> Sedangkan sebagai suatu istilah hukum Islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>130</sup>

Berdasarkan beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat diperlihatkan tiga kategori, bahwasannya : Pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat

<sup>126</sup> Rachmad Syafe'i, 2011. *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, cet. Ke-2, Bandung. hlm. 43

<sup>127</sup> *Ibid.*, hlm. 44

<sup>128</sup> *Ibid.*, hlm. 45

<sup>129</sup> Syamsul Anwar, 2012. *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta. hlm. 68

<sup>130</sup> *Ibid.*, hlm. 69

hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat sepakat.<sup>131</sup>

Kedua belah pihak yang tercermin dari ijab dan qabul. Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf atau penetapan hak bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul. Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui persamaan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam di sebut “hukum akad” (hukum al-*‘aqd*).<sup>132</sup>

## 2. Rukun Dan Syarat Perjanjian Dalam Islam

Berdasarkan teori dalam hukum perjanjian untuk dapat terealisasinya tujuan akad, maka diperlukan unsur pembentuk akad, hanya saja, dikalangan fuqaha terdapat perbedaan pandangan berkenaan dengan unsur pembentuk akad tersebut (rukun dan syarat). Menurut jumhur fuqaha, rukun akad terdiri atas:

- a. *al-Āqidāni*, yakni para pihak yang terlibat langsung dengan akad.

---

<sup>131</sup> *Ibid.*, hlm. 70

<sup>132</sup> *Ibid.*, hlm. 71

- b. *Mahallul,,aqd*, yakni obyek akad yang disebut juga dengan “sesuatu yang hendak diadakan”
- c. *Shighatul,,aqd*, pernyataan kalimat akad yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan qabul.

Sedangkan menurut fuqahā Hanafiyah, mempunyai pandangan yang berbeda dengan jumhur fuqaha diatas.Bagi mereka, rukun akad adalah unsur-unsur dari pokok pembentuk akad dan unsur tersebut hanya ada satu yaqin sighat akad (ijab qabul). *Al- Āqidāni* dan *mahallul ,,aqd* bukan merupakan rukun akad melainkan lebih tepatnya untuk dimasukkan sebagai syarat akad. Pendirian seperti ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan dia bersifat internal (*dākhily*) dari sesuatu yang ditegakkannya.<sup>133</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, maka jika duhubungkan dengan pembahasan rukun akad, dapat dijelaskan bahwa rukun akad adalah kesepakatan dua kehendak, yakni ijab dan qabul. Seorang pelaku tidak dipandang sebagai rukun dari perbuatannya karena pelaku bukan merupakan bagian internal dari perbuatannya. Dengan demikian para pihak dan obyek akad adalah unsur yang berada diluar akad, tidak merupakan esensi akad, karena dia bukan merupakan rukun akad. Hal ini dapat diqiyaskan pada perbuatan shalat, dimana pelaku shalat tidak dipandang sebagai rukun dari

---

<sup>133</sup> *Ibid.*, hlm. 73

perbuatan shalat. Oleh karena itu, berdasarkan argumen ini maka *al-„Aqid* (orang/pihak yang melakukan akad) tidak dipandang sebagai rukun akad.<sup>134</sup>

Syarat menurut pengertian fuqaha dan ahli ushul adalah, “segala sesuatu yang dikaitkan pada tiadanya sesuatu yang lain, dan syarat itu bersifat eksternal (*khārijy*)”. Maksudnya adalah, tiadanya syarat mengharuskan tiadanya masyrut (sesuatu yang disyaratkan), sedangkan adanya syarat tidak mengharuskan adanya masyrut. Misalnya, kecakapan pihak yang berakad merupakan syarat yang berlaku pada setiap akad sehingga tiadanya kecakapan menjadi tidak berlangsungnya akad.<sup>135</sup> Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas, memerlukan adanya syaratsyarat agar rukun (unsur) tersebut dapat berfungsi dan dapat membentuk suatu akad. Tanpa adanya syarat-syarat yang dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk suatu tujuan dari pada akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat tersebut dinamakan “syarat-syarat terbentuknya akad (*syurūth al-In“iqad*)”.

- a. Rukun pertama, yaitu: “para pihak”, yang harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, diantaranya adalah: (1) *tamyiz*, dan (2) *berbilang/at-Ta“addud*.
- b. Rukun kedua, yaitu: “pernyataan kehendak”, yang harus memenuhi dua syarat juga, diantaranya adalah: (1) adanya persesuaian ijab dan qabul, dengan kata lain tercapainya kata “sepakat”. (2) kesatuan majelis akad.

---

<sup>134</sup> *Ibid.*, hlm. 73

<sup>135</sup> *Ibid.*, hlm. 74

- c. Rukun ketiga, yaitu: “obyek akad”, yang harus memenuhi tiga syarat terbentuknya akad, diantaranya adalah: (1) obyek akad itu dapat diserahkan, (2) tertentu atau dapat ditentukan, dan (3) obyek itu dapat ditransaksikan. Kemudian syarat untuk terbentuknya akad yang keempat adalah “tidak bertentangan dengan syariat”.

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun tersebut dinamakan dengan “syarat terbentuknya akad (syurūth al-In‘iqad)” yang telah diuraikan di atas.

Adapun syarat-syarat pada umumnya ada delapan macam, yaitu;

- a. Tamyiz
- b. Berbilang pihak (at-Ta‘addud)
- c. persatuan ijab dan qabul (kesepakatan)
- d. kesatuan majelis akad
- e. obyek akad dapat diserahkan
- f. obyek akad tertentu atau dapat ditentukan
- g. obyek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/ mutaqawwim dan mamluk)
- h. tujuan tidak bertentangan dengan syariat.<sup>136</sup>

---

<sup>136</sup> *Ibid.*, hlm. 76

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsep Kepastian Hukum**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pindahan Hak, Pasal 37 disebutkan bahwa : Ayat (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Penjelasan pada pasal diatas pada dasarnya memberikan dasar dalam jual beli tanah walaupun perjanjian jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan namun untuk memiliki kepastian hukum seharusnya jual beli tanah tersebut didaftarkan pada PPAT, agar memiliki kekuatan mengikat layaknya perjanjian

tertulis. Akibatnya apabila perjanjian jual beli hanya dilakukan secara lisan sering menimbulkan permasalahan hukum terkait kekuatan pembuktian dari perjanjian lisan tersebut.

Permasalahan perjanjian jual beli secara lisan dapat dilihat seperti yang terjadi di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat Kab. Bombana maka perjanjian ini lisan ini terjadi antara B (nama inisial) dan Pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat Kab. Bombana adapun deskripsi kronologi terjadinya perjanjian ini yakni terkait adanya sebidang tanah yang dialihkan menjadi aset desa kemudian pemerintah desa menyanggupi memberikan ganti rugi tanah antara pemilik tanah yaitu B (nama inisial), dengan pemerintah Desa Lameong-Meong, Kec. Poleang Barat Kab. Bombana telah menyepakati bersama bahwa pemilik tanah yaitu B (nama inisial) akan menyerahkan dan tidak akan mengganggu gugat tanah yang telah diserahkan kepada pemerintah Desa Lameong-Meong, Kec. Poleang Barat Kab. Bombana, hal itu sebagaimana tertulis dalam surat pernyataan, akan tetapi ganti kerugian tanah dalam bentuk sejumlah uang tidak dituliskan dalam surat pernyataan tersebut.<sup>137</sup>

Terkait kesepakatan sejumlah uang sebagai ganti kerugian sebidang tanah tersebut dengan luas 340 m<sup>2</sup> yang dilakukan secara lisan, dan telah disepakati antara B (nama inisial), dan pemerintah desa Desa Lameong-Meong, Kec. Poleang Barat Kab. Bombana yakni totalnya sebesar Rp. 50.000.000. perjanjian lisan ganti kerugian ini, juga disaksikan oleh beberapa

---

<sup>137</sup> Wawancara penulis dengan H. Halilintar Kepala Desa Lameong-Meong, Kec. Poleang Barat Kab. Bombana, pada hari 5 Desember 2021. Jam. 10. 30. Wit.

orang perangkat desa serta Ketua BPD Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat juga memiliki bukti pembayaran berupa kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, untuk itu perjanjian lisan ini sah menurut hukum.<sup>138</sup>

Pada pelaksanaannya pelanggaran perjanjian dalam kesepakatan jual beli tanah secara lisan maka hal ini masuk dalam perkara wanprestasi, perlu diketahui terlebih dahulu apakah perjanjian yang dibuat oleh para pihak sah atau tidak sah karena mengikat atau tidak mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidak sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, berbunyi : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>139</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, diatas kesepakatan pemberian ganti kerugian antara pihak B (nama inisial) dan Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat jika ditinjau dari konsep kepastian hukum dan telah memiliki kekuatan hukum kepastian itu sendiri dalam hukum perdata maknanya terkandung sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara sehingga walaupun perjanjiannya dilakukan secara lisan tetap memiliki sebuah kepastian karena wajib dipatuhi bagi kedua belah pihak. Artinya perjanjian lisan terkait kesepakatan ganti kerugian tanah yang dibuat oleh B (nama inisial) dan pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat termasuk perjanjian timbal balik karena mengandung unsur hak dan

---

<sup>138</sup> Wawancara penulis dengan H. Arifudin Ketua BPD Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat, pada hari 6 Desember 2021. Jam. 11. 30. Wit.

<sup>139</sup> J. Satrio, 2009, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung. Hal.

keawajiban serta memenuhi unsur-unsur perjanjian yang disebutkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga penulis, berpendapat perjanjian lisan yang dibuat oleh pihak pemilik tanah B (nama inisial) dan pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat mengandung kepastian hukum dan memiliki kekuatan hukum, untuk itu dapat dijadikan sebagai acuan untuk memenuhi hak dan kewajiban bagi para pihak yang mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian walaupun dilakukan secara lisan.

Berdasarkan penjelasan diatas, dikaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto maka tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat, untuk itu kepastian hukum mengharuskan diciptakan peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat. lebih lanjut dijelaskan dalam teori kepastian hukum adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan teori kepastian hukum diatas maka perjanjian lisan yang dibuat oleh B (nama inisial) dan pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat sudah mengikat para pihak, sehingga kedua belah pihak wajib melaksanakan prestasinya masing-masing. Adapula dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. itikad baik, yaitu salah satunya sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata

bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Artinya perbuatan pihak F (nama inisial) yang merupakan anak dari pemilik tanah merupakan perbuatan yang menunjukkan tidak adanya itikad baik dari pihak B (nama inisial) sebagai pemilik tanah karena membiarkan anaknya meminta pembayaran lebih yang tidak sesuai kesepakatan/perjanjian lisan antara pihak B (nama inisial) dan pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat.

Penulis melihat sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan tertulis dalam bentuk pernyataan dan lisan dalam hal pembayaran ganti kerugian tanah milik B (nama inisial), perjanjian tersebut sah karena memenuhi unsur kata sepakat yang terdapat dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga para pihak yaitu pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat dan B (nama inisial) sebagai pemilik tanah yang mengadakan perjanjian secara lisan diwajibkan melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati, seperti yang terdapat didalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu”. Apabila ada pihak yang tidak melakukan prestasi tersebut maka ia telah melakukan wanprestasi.

Perjanjian lisan antara B (nama inisial) dan pemerintah Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat di dalamnya terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak dalam hal ini, pihak pemilik tanah yaitu B (nama inisial) telah bersepakat pada pihak pemerintah desa untuk tidak lagi

mengganggu tanah yang diambil alih oleh pemerintah desa Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat dan sebagai ganti ruginya berupa uang sebesar Rp.50.000.000 yang diucapkan secara lisan pernyataan ganti kerugian ini merupakan sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian.<sup>140</sup>

Menurut penulis, meskipun diungkapkan secara lisan dan dinyatakan dalam perkataan dan perbuatan, adalah faktor potensial, titik taut dari apa yang sebenarnya dikehendaki dalam rangka menegaskan hubungan hukum perjanjian tertentu. Untuk itu seharusnya perjanjian sebaiknya dibuat secara tertulis agar mempermudah apabila seorang melakukan wanprestasi, karena ketika perjanjian dibuat tertulis maka dapat memberikan kepastian hukum dibandingkan perjanjian lisan hal ini sejalan dengan apa yang jelaskan oleh P.N.H. Simanjuntak, bahwa kepastian hukum perjanjian lisan mengarah ke asas *pacta sunt servanda* yang berarti asas hukum yang menyatakan bahwa “setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.” asas ini juga terangkum dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yaitu “Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” kata berlaku sebagai undang-undang itu berarti berpatokan atau menjadi tolak ukur suatu peraturan hukum diantara mereka yang membuatnya. Selagi tidak ada yang dirugikan, kesepakatan tersebut akan tetap berjalan dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>141</sup>

---

<sup>140</sup> Wawancara penulis dengan Muh. Ali Tokoh Adat di Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat pada tanggal 7 Desember 2021. Jam. 12. 30. Wit.

<sup>141</sup> P.N.H. Simanjuntak, 2015. *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta. hal 102

Perjanjian bisa dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis, perjanjian lisan belum memiliki kekuatan pembuktian layaknya perjanjian tertulis, karena kontrak lisan tidak menjelaskan secara detail mengenai ketentuan dan hal-hal yang telah disetujui dalam sebuah dokumen terikat dalam perjanjian jual-beli tanah secara lisan. Berdasarkan perjanjian lisan antara B (nama inisial) dan pemerintah desa Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat telah memenuhi syarat yang sama dengan kontrak tertulis, karena kontrak lisan dinyatakan sah ketika telah memenuhi syarat pembuatan kontrak. Syarat pembuatan kontrak telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu: Sepakatnya kedua belah pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Terdapat suatu hal tertentu di dalam kontrak. Terdapat suatu sebab yang halal, yaitu tidak melanggar hukum yang berlaku. Akan tetapi untuk memberikan kepastian hukum seharusnya perjanjian dapat dibuat tertulis dan dilegalkan dihadapan notaris/PPAT

Menurut analisa penulis, sesuai dengan teori kepastian hukum mengandung maksud dan tujuan agar tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat, dalam kaitannya dengan maka perjanjian jual beli tanah secara lisan telah memenuhi konsepsi kepastian hukum karena kepastian sebuah perjanjian lisan sama halnya dengan kepastian dari sebuah perjanjian tertulis dalam hukum perdata hukum. Adapun dalam hukum perdata perjanjian lisan juga memiliki kekuatan sebagaimana yang disebut dengan

*asas pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari sebuah perjanjian. *Asas pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa para pihak harus menghormati substansi perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. *Asas pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer.

Kontrak lisan menurut KUHPerdata Pada umumnya dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Pasal 1320 KUHPerdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan antara B (nama inisial) dengan pemerintah desa Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat juga mengikat secara hukum. Namun, tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Terdapat beberapa perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dan tidak dapat dianggap sah jika tidak dibuat secara tertulis. Salah satu perjanjian yang harus dibuat secara tertulis menurut Pasal 1682 KUHPerdata adalah perjanjian hibah.<sup>142</sup>

Pada dasarnya perjanjian lisan juga memiliki kepastian hukum karena dapat menjadi alat bukti yang sah, dapat saja dilakukan karena ketika terjadi perselisihan berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, terdapat 5 (lima) alat bukti yang diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 164 H.I.R, yaitu bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Sehingga

---

<sup>142</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Perjanjian*, PT Gramedia, Jakarta. hal. 72

jika terjadi perselisihan dalam suatu perjanjian, maka dapat menggunakan perjanjian lisan tersebut sebagai bukti yang sah dengan syarat perjanjian lisan itu benar terjadi dan disaksikan oleh beberapa orang saksi. Misalnya ketika menjual barang kepada orang lain, dapat menggunakan *purchase order*, *invoice*, maupun resi pembayaran sebagai alat bukti bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara satu orang dan orang lain. Selain itu, dapat diperkuat mengajukan alat bukti lainnya. Salah satu alat bukti yang dapat digunakan adalah dengan menghadirkan saksi. Karena dibutuhkan paling sedikit 2 alat bukti yang sah berdasarkan hukum acara perdata di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan dalam KUHPPerdata diatas maka dapat disimpulkan maka perjanjian jual beli tanah secara lisan sah menurut undang-undang dimana perjanjian lisan ini merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dari kalimat ini melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan menimbulkan sanksi, ketentuan mengenai adanya hubungan timbal ini serta sanksi apabila perjanjian tidak dijalankan merupakan sebuah penerapan dari konsepsi kepastian hukum atau asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*). Artinya pihak yang telah menyepakati perjanjian lisan yaitu pihak B (nama inisial) wajib memenuhi prestasi yang telah disepakati dengan pihak pemerintah desa Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat.

Perjanjian lisan antara B (nama inisial) dengan pemerintah desa Desa Lameong-Meong Kec. Poleang Barat mengikat layaknya sebuah undang-

undang, bagi mereka yang membuatnya. Seperti kita ketahui bahwa dalam asas *pacta sunt servanda* merupakan asas kepastian hukum dalam perjanjian yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Selain itu, kepastian hukum berfungsi menjadi suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan termasuk didalamnya suatu perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak yang telah menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan pada dasarnya dapat dilakukan dan sah menurut undang-undang akan tetapi ketika perjanjian lisan seperti yang terjadi di Kabupaten Bombana belum memiliki kepastian hukum hal ini disebabkan karena walaupun perjanjian lisan sah menurut ketentuan KUHPerdara akan tetapi perjanjian jual beli tanah seperti yang terjadi di Kabupaten Bombana seharusnya dibuat tertulis dan dilegalkan dihadapan Notaris/PPAT, pada dasarnya dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui perjanjian lisan seharusnya dapat dilaksanakan atau dilakukan melalui pembuatan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah hal ini berdasar pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **B. Peran Dan Kewenangan PPAT Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan**

Pada dasarnya, meski perjanjian atau kontrak dapat dibuat secara lisan, sebaiknya perjanjian atau kontrak dibuat dalam bentuk tertulis. Di mana, dengan perjanjian tertulis, dapat menjelaskan secara detail mengenai hal-hal yang disepakati kedua belah pihak dan juga memberi kepastian hukum sebagai alat bukti di pengadilan, jika suatu hari terjadi perselisihan antara para pihak dan jika perselisihan diselesaikan melalui lembaga peradilan, bukti tertulis merupakan alat bukti yang penting dan kuat, sehingga perjanjian seharusnya dibuat secara tertulis, untuk itu maka sebuah perjanjian sebaiknya dibuat dihadapan notaris.

Perjanjian akan menjadi akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.<sup>143</sup>

---

<sup>143</sup> Umar Ma'ruf. *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*. Jurnal Pembaharuan Hukum Volume II No.3 September - Desember 2015. Hal. 301

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.<sup>144</sup>

Kewenangan notaris dalam pembuatan akte otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU Nomor 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris : 1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk

---

<sup>144</sup> *Ibid.*, hal. 302

dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *groose*, salinan dan kutipan akta. 2) Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh undang-undang. 3) Notaris berwenang pula : a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c) Membuat *copy* dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surataslinya; e) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; f) Membuat akta risalah lelang.

Menurut Agus Yudha Hernoko notaris mempunyai peran yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena mempunyai kewenangan atau *autohority* yang telah ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan. Kewenangan Notaris yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *the notary of authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de notaris autoriteit*, yaitu berkaitan dengan kekuasaan yang melekat pada diri seorang Notaris. Salah satu peran yang diberikan kepada Notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta autentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang.<sup>145</sup>

---

<sup>145</sup> Agus Yudha Hernoko, 2013. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta. hlm. 63

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang. Dengan kewenangan yang diberikan oleh negara kepada Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (LN Tahun 2004 Nomor 117) jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (LN Tahun 2014 Nomor 03) tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, maka Notaris mempunyai tanggungjawab dalam melaksanakan jabatannya.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak, seperti dalam pembuatan akta jual beli maka wewenang notaris dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal notaris berwenang untuk membuat akta jual beli tanah. Wewenang notaris dalam membuat akta jual beli tanah tersebut, memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang, sehingga akta bersangkutan (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli tanah) dapat dipergunakan sebagai alat bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian. Sedangkan apabila syarat untuk menjadi akta otentik tidak dipenuhi, maka tetap saja akta tidak menjadi

akta otentik melainkan menjadi akta di bawah tangan baik akta dibuat oleh notaris maupun notaris merangkap PPAT sebagaimana yang diwacanakan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.<sup>146</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, kewenangan notaris yang diberikan oleh pemerintah merupakan upaya untuk mewujudkan kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto salah satu aspek dalam teori kepastian hukum diantaranya yaitu tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara, dari teori kepastian hukum ini, maka dapat kita pahami bahwa peran notaris disini dalam hal pembuatan akta jual beli demi terwujudnya kepastian hukum dalam sebuah jual beli.

Menurut penulis, pembuatan perjanjian pengikatan untuk jual beli (PPJB) yang dibuatkan dihadapan notaris dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli sebagai instrumen hukum guna melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan, karena dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) sebagai dokumen otentik dihadapan pejabat yang berwenang, untuk itu ketika perjanjian jual beli tanah secara lisan dibuat di hadapan notaris, dengan dibuatkannya Akta Pengikatan untuk Jual Beli oleh Notaris, telah meletakkan hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli berdasarkan kesepakatan para pihak yang dimuat dan diterangkan oleh notaris kedalam akta itu, dengan

---

<sup>146</sup> *Ibid.*, hlm. 64

mengacu Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian menurut KUHPerdata Pasal 1313 merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk didapatkan adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak sebagai subjek hukum, dimana masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud dapat berupa untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun untuk tidak berbuat sesuatu. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis. Perjanjian bisa dilakukan dalam bentuk tertulis maupun dengan cara lisan, dan tidak jarang dijumpai perjanjian yang dilakukan secara diam-diam. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris ini dibuat untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan diberikannya kewenangan notaris dalam pembuatan akta otentik seperti halnya pembuatan akta jual beli tanah yang semula dilakukan secara lisan kemudian karena adanya kewenangan notaris tersebut maka dibuat sebuah perjanjian secara lisan dalam jual beli tanah dapat dibuat dalam bentuk akta jual beli, fungsi dari pembuatan akta jual beli

notaris ini dapat memberi jaminan dan bukti kuat, terhadap sebuah perjanjian dan dapat melindungi perjanjian itu ketika terjadi wanprestasi dalam hukum perdata akta otentik seperti perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris menurut ketentuan Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1868 BW merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya, dengan syarat yang ditentukan oleh undang-undang.<sup>147</sup>

Peran notaris terhadap akta otentik yang dibuatnya diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang mengatakan bahwa; Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu; Sempurna (*volledig bewijskracht*) dan Mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti Akta Otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaanya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta untuk itu ketika perjanjian lisan jual beli tanah telah dibuat tertulis dan dilegalkan oleh notaris apabila tibul sengketa maka hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk

---

<sup>147</sup> *Ibid.*, hlm. 65

mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara.

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik, apabila terpenuhi syarat formil dan materil maka pada akta tersebut langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain. Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik, pada Akta tersebut langsung melekat nilai kekuatan pembuktian yaitu sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Ketika terjadi permasalahan terkait perjanjian maka perjanjian secara lisan yang tidak mendapatkan legalitas dari notaris tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti halnya perjanjian yang dibuat dihadapan notaris yang dapat dijadikan dasar pembuktian dan pertimbangan hakim dalam mengambil putusan penyelesaian sengketa perjanjian seperti perjanjian jual beli tanah.<sup>148</sup>

Peran dan kewenangan notaris terhadap perjanjian secara lisan yang dibuat dalam bentuk Akta notaris, mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, dimana dalam ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara dinyatakan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna. Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian dari akta yang telah dibuatnya, dimana ada

---

<sup>148</sup> Muhammad Saifuddin, 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung. hlm. 72

kalanya kekuatan pembuktian lahiriah lebih kuat daripada kekuatan pembuktian formal dan material, hal ini disebabkan karena isi akta tersebut mengandung unsur tindakan hukum. Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, antara lain:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yaitu kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini, beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta. Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat ada apanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta notaris sebagai akta otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta notaris sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke

pengadilan, dimana penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta notaris.<sup>149</sup>

2. Kekuatan pembuktian formil, dimana akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, di dengar oleh notaris (pada akta pejabat atau berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak). Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidak benaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidak benaran apa yang dilihat, disaksikan, dan di dengar oleh notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidak benaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan di hadapan notaris, dan ketidak benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan notaris atau pun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain, pihak yang

---

<sup>149</sup> *Ibid.*, hlm. 73

mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun. Siapapun boleh untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta notaris, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan.<sup>150</sup>

3. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu kepastian tentang suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan atau dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap notaris yang kemudian keterangannya dituangkan atau dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal

---

<sup>150</sup> *Ibid.*, hlm. 74

tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri. Dengan demikian, isi akta notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris dan para penerima hak mereka. Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (di hadapan notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta notaris.<sup>151</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas untuk dapat memiliki kekuatan hukum secara formil dan materil sebuah perjanjian lisan maka disnilah peran dari seorang notaris yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat sebuah akta otentik berdasarkan kesepakatan jual beli secara lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak walaupun pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu kontrak atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Namun, agar perjanjian jual beli secara lisan, memiliki kekuatan pembuktian seperti layaknya perjanjian tertulis maka dapat dibuat dihadapan notaris.

Peran dan kewenangan notaris mewujudkan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang dilakukan secara lisan menjadi penting dalam

---

<sup>151</sup> *Ibid.*, hlm. 75

mewujudkan serta menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat, terkait perjanjian lisan yang dibuat menjadi akta otentik, notaris memiliki kewenangan sebagai pejabat umum untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).

### C. Analisis Contoh Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>152</sup>

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapat syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah salah satunya yang

---

<sup>152</sup> R Suryatin, 2009. *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta. hlm. 63

terpenting yaitu pemenuhan syarat materiil, syarat materiil ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

3. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
4. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
5. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
6. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
7. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
8. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah

hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

9. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa.<sup>153</sup>

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah: 1) Hak Milik 2) Hak Guna Usaha 3) Hak Guna Bangunan 4) Hak Pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, atau dikatakan penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah menurut undang-undang atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah.

Setelah semua persyaratan materiil dalam akta jual beli tersebut terpenuhi, maka yang perlu dipenuhi adalah syarat formil dilakukan jual beli diantaranya yaitu a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar

---

<sup>153</sup> A. Qirom Syamsuddin Meliala, 2018. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta. hlm. 90

pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerjasejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.<sup>154</sup>

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan Pasal 5 yaitu: *“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 sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agraria”*,

---

<sup>154</sup> *Ibid.*, hlm. 91

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dari perumusan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalannya haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.<sup>155</sup>

Sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian.

---

<sup>155</sup> I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar Bali. Hlm. 81

Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>156</sup>

Akta jual beli tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah. Akta jual beli tanah sering disebut dengan akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah

---

<sup>156</sup> *Ibid.*, hlm. 82

Susun. Pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (riil), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik.<sup>157</sup>

Adapun contoh akta jual beli yang dibuat oleh seorang notaris yang telah memenuhi syarat-syarat pembuatan akta otentik yaitu sebagai berikut :



<sup>157</sup> *Ibid.*, hlm. 83

Berdasarkan contoh akta jual beli diatas, merupakan bentuk akta otentik yang merupakan kewajiban bagi para pihak dalam dalam melakukan pengalihan hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatannya. Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Pembuatan akta otentik merupakan tugas notaris untuk mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga menjadi suatu akta otentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Selain itu notaris juga mempunyai hak dan kewenangan. Secara epistemologis, yang dimaksud hak adalah kekuasaan untuk berbuat sesuatu. Kewenangan notaris yang dimaksud disini yaitu yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan ketentuan dalam undang-undang, kewenangan notaris adalah sebagai berikut : <sup>158</sup>

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-

---

<sup>158</sup> *Ibid.*, hlm. 64

undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Notaris dalam hal ini berwenang pula : a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. b. Membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan. d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. g. Membuat akta risalah lelang. h. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud diatas, notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>159</sup>

Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang dan tidak lagi mendapat kepercayaan dari masyarakat. Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi,

---

<sup>159</sup> *Ibid.*, hlm. 65

karena dengan adanya moral yang tinggi maka notaris tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga notaris akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra notaris itu sendiri karena notaris merupakan perwujudan personifikasi dari hukum keadilan, kebenaran, bahkan merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi masyarakat.<sup>160</sup>

Pada dasarnya kewenangan notaris terbagi menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu seperti yang tercantum dalam Pasal 15 dari ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUJN, yang dapat dibagi menjadi:

1. Kewenangan umum notaris, dimana secara umum kewenangan notaris terletak pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta secara umum. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain.
2. Kewenangan khusus notaris, dimana kewenangan notaris ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yang mengatur mengenai kewenangan

---

<sup>160</sup> Amirizal, 2008. *Hukum Bisnis, Risalah Teori Dan Praktik*, Djambatan, Jakarta. hlm.

khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti: a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan. d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya. e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. g. Membuat akta risalah lelang.

3. Kewenangan notaris yang akan ditentukan kemudian sebagaimana menurut Pasal 15 ayat (3) UUJN dinyatakan bahwa “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.” Yang dimaksud dalam dengan kewenangan yang akan ditentukan kemudian tersebut adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga Negara atau pejabat negara yang berwenang dan mengikat secara umum. Dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk undang-undang dan bukan di bawah undang-undang.”

Sebagai contoh pelaksanaan kewenangan notaris dapat dilihat dalam contoh pembuatan akta jual beli tanah oleh Notaris yang juga sebagai PPAT. Akta jual beli merupakan salah satu akta otentik dalam transaksi jual beli

tanah yang harus dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pengalihan kepemilikan dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register. Maka sesuai dengan tugas pokoknya yaitu membuat akta otentik, PPAT wajib membuat akta dalam bentuk dan prosedur yang telah ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan. Mekanisme pembuatan akta PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Akta PPAT harus dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar yaitu: a. Lembar pertama 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan; b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar Pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan. Dan bagi yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Seorang PPAT dalam pelaksanaan kewenangannya diwajibkan untuk bertindak secara teliti dan hati-hati dalam membuat akta-akta yang menjadi kewenangannya. PPAT harus menolak pembuatan akta jika ditemukan salah satu hal berikut:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang

bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan;

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan; 1) Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan 2) Surat yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku;
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya;
7. Tidak dipenuhi syarat lain lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Apabila telah diperoleh kejelasan mengenai hak atas tanah yang diperjualbelikan, maka PPAT meminta sertifikat dan kelengkapan berkas lainnya. Selanjutnya PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Jika sertifikat tersebut telah memenuhi ketentuan yang berlaku selanjutnya baru masuk dalam tahap pembuatan akta jual beli. PPAT harus melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta jual beli dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.

Proses selanjutnya ketika prosedur dan syarat telah terpenuhi maka dilakukan pengisian blanko akta pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai : identitas dan kapasitas penghadap; kehadiran para pihak atau kuasanya; kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hak obyek tersebut sebelum terdaftar; keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta; telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Blanko akta PPAT adalah blanko akta khusus PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus.

Akta jual beli yang dibuat PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan setempat dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Pembuatan akta jual beli sebagai akta otentik secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai:

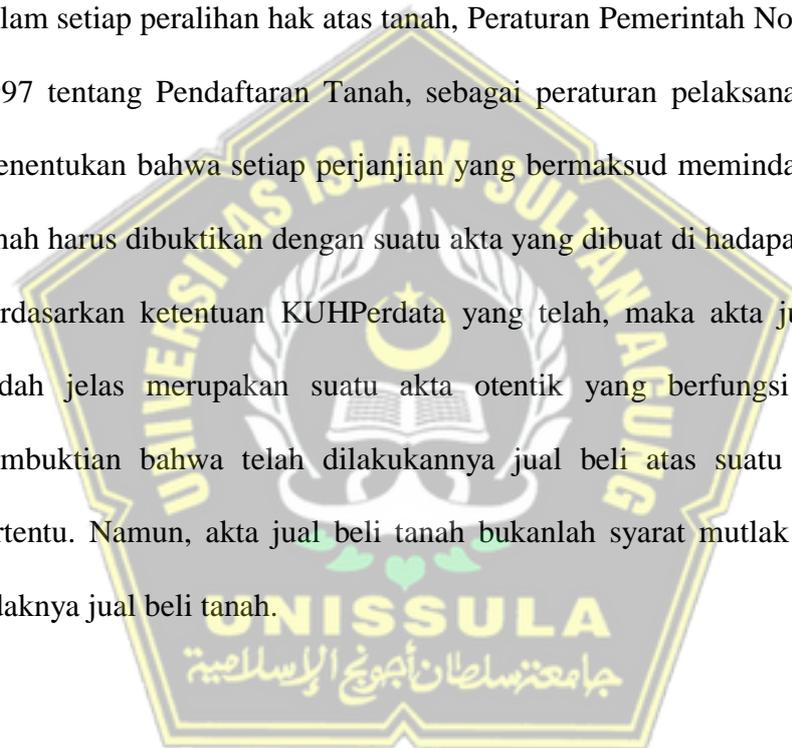
- a. Para pihak yaitu penjual dan pembeli.
- b. Keterangan bahwa telah dilakukannya jual beli.
- c. Keterangan mengenai objek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
- d. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak penjual.
- e. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.

Setelah akta jual beli selesai dibuat oleh PPAT, selanjutnya PPAT membacakan isi akta kepada para pihak dan para saksi dengan memberi penjelasan mengenai maksud dan isi dari akta jual beli dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Ketika proses pembacaan akta, para

pihak dapat mengajukan pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti. Setelah akta selesai dibacakan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan PPAT, penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli, dan harga jual beli tanah dapat dilunasi dengan disaksikan oleh PPAT sesuai dengan harga yang tertera dalam akta. Apabila harga telah dibayar terlebih dahulu, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada PPAT. Proses selanjutnya adalah PPAT yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta ditandatangani, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya.

Penulis berpendapat, dengan dipenuhinya syarat dan ketentuan pembuatan Akta jual beli tanah maka akta jual beli tersebut telah sah dan telah di proses oleh badan pertanahan terkait pengalihan hak atas tanah maka seorang yang melakukan pengurusan pengalihak atas tanah tersebut, membayar PPh dan BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamalamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Pengaturan mengenai pembuatan akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/nyata. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT. Jadi, berdasarkan ketentuan KUHPerdota yang telah, maka akta jual beli tanah sudah jelas merupakan suatu akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukannya jual beli atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, akta jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Perjanjian lisan, pada dasarnya sah dan dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi akan tetapi dalam hal perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan pada dasarnya belum memiliki kepastian hukum hal ini disebabkan karena meskipun suatu perjanjian tidak mensyaratkan harus dilakukan secara tertulis namun dalam konteks peralihan hak atas tanah harus dilaksanakan melalui pembuatan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah hal ini berdasar pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peran notaris dalam pembuatan akte otentik sebagaimana diatur dalam UU Nomor 40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, berdasarkan ketentuan ini maka wewenang notaris dalam membuat akta jual beli tanah tersebut, memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang, sehingga akta bersangkutan (dalam hal pengikatan jual beli tanah/akta jual beli) dapat dipergunakan sebagai alas

bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

## **B. Saran**

1. Bagi pemerintah, seharusnya sesering mungkin melakukan sosialisasi mengenai program pendaftaran tanah, mungkin sebulan 2 kali tentunya ditempat yang berbeda-beda untuk mengatasi ketidak tahuan hukum masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya.
2. Sebaiknya mengenai jual beli tanah yang dilakukan kedua belah pihak harus dilakukan dihadapan notaris/PPAT.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Alquran Dan Al Hadis

QS. Al-Ma'idah ; ayat 1 dan 2

QS. Al-Imran : ayat 76

Hadis riwayat al Bazar dan at-Thabrani

### B. Buku :

Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. PT. Rajagrafindo Persada. Jakarta

\_\_\_\_\_, 2010. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta

Abdulkadir Muhammad, 2007. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III

\_\_\_\_\_, 2010. *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung

A. Qirom Syamsuddin Meliala, 2018. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta

Amirizal, 2008. *Hukum Bisnis, Risalah Teori Dan Praktik*, Djambatan, Jakarta

Agus Yudha Hernoko, 2008. *Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta

Bambang Sunggono, 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 2010. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta

Djumadi, 2007. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Perjanjian*, PT Gramedia, Jakarta

- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar Bali
- J. Satrio, 2009, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2010. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, Rajawali Pers, Jakarta
- M. Husni. 2009. *Tinjauan Umum Mengenai Kontrak*, Undip Press. Semarang
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2009. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2005. *KUHPerduta Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung
- Munir Fuady, 2007. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2008, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2010. *Arbitrase Nasional: Alternative Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Saifuddin, 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Philipus M. Hadjon, 1993. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta
- Purwahid Patrik, 2008, *Hukum Perdata II, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-undang*, FH Undip. Semarang
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- P.N.H. Simanjuntak, 2015. *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta
- R. Subekti, 2005. *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_.2008. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, P.T. Intermasa, Jakarta

- Ratna Artha windari, 2014. *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Ridwan Khairandy, 2012. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta
- R Suryatin, 2009. *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Rosa Agustina, 20010. *Perbuatan Melawan Hukum*, FH.UI, Jakarta
- Syahmin, 2010. *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sudarsono, 2007. *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2009 *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Rusmadi Murad. 2009. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Mandar Maju, Bandung
- Rachmad Syafe'i, 2011. *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, cet. Ke-2, Bandung
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Sakkirang Sriwaty, 2011. *Hukum Perdata*, Teras, Yogyakarta
- Sri Soedewi Masyohen S, 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Liberty, Yogyakarta
- Syamsul Anwar, 2012. *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta
- Salim. H.S. 2008. *Hukum Kontrak. Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2011. *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika. Jakarta
- Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta
- Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Soedharyo Soimin, 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, Sinar Grafika, Jakarta

Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana. Jakarta

Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

### C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah :

Gustav Radbruch, 2010, *Gerechtigkeit, Rechtssicherheit, Zweckmäßigkeit*, dikutip oleh Shidarta dalam tulisan Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara Komisi Yudisial, Jakarta

Phillipus M. Hadjon. Tentang Wewenang, *Jurnal Yuridika*, No. 5 & 6 Tahun XII, Sep-Des 1997

Billy Dicko, Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret. *Jurnal Privat Law* Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016

Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah*, *Jurnal Ekonomi Islam* Vol. II, No. 1, Juli 2009

Fuad Brylian Yanri, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik yang Berindikasi Tindak Pidana* Volume 6 Nomor 2, September 2019, STIH Painan, Banten

Sukirman. *Pembatasan Kebebasan Berkontrak*?, *Jurnal Hukum*, Unsrat, Volume 1, Nomor. 2015

Syaeful Bahri, *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Pada Testament Yang Dibuat Di Hadapan Notaris. Dalam Perspektif Keadilan*. Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula, Semarang. *Jurnal Akta* . Vol. 4 No. 2 Juni 2017.

Ridwan Khairandy, 2011. "*Landasan Filosofis kekuatan mengikatnya kontrak.*" *Ius Quia Iustum Law Journal* Volume 18

Umar Ma'ruf, *Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang)*. *Jurnal Pembaharuan Hukum* Volume II No.3 September - Desember 2015.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan

#### **E. Internet**

Diakses melalui [https://www.google.com/search?q=bab+ii+tanah+adalah&sa=X&ved=2ahUKEwidv-\\_97If0AhUSeH0KHQD-DKwQ7Xz6BagL EAE](https://www.google.com/search?q=bab+ii+tanah+adalah&sa=X&ved=2ahUKEwidv-_97If0AhUSeH0KHQD-DKwQ7Xz6BagL EAE).  
pada 8-11-2021

Diakses melalui <https://lektur.id/arti-lisan/> pada 8-11-2021.

