
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN SUATU PERJANJIAN
OLEH PARA PIHAK YANG MENGAKIBATKAN WANPRESTASI
(PUTUSAN NO.336/PDT/2014/PT.MDN)**

Atika Sirait, Nova Sherly, Tiopan Aritonang & Robby Sianturi
Universitas Prima Indonesia

Abstrak

Pasal 1338 BW menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Namun pada kasus dalam putusan ini, Terlawan I tidak beriktikad baik dalam perjanjian. Terlawan melakukan wanprestasi terhadap Pelawan dengan meminjamkan uang dan tidak dikembalikan sesuai waktu yang telah disepakati. Beberapa bulan kemudian, Terlawan I hendak membayar hutangnya dengan memberikan 2 cek kosong sebagai pemenuhan janji atas kesepakatan dan ternyata tidak dapat dicairkan/ditolak oleh pihak bank. Tujuan penelitian ini yaitu, (a) agar mengetahui perjanjian yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan I sudah sah atau tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku; (b) agar mengetahui akibat hukum dari wanprestasi terhadap keabsahan perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I; (c) agar mengetahui balik nama atas akta jual-beli pada kasus tersebut sudah sah atau tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Hasil daripada penelitian ini menunjukkan bahwa (a) perjanjian yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan I telah memenuhi syarat sah perjanjian tetapi Terlawan I melakukan wanprestasi; (b) akibat hukum yang seharusnya di terima Terlawan sesuai dengan Pasal 1243 BW adalah diwajibkan membayar ganti rugi yang diderita oleh Terlawan; (c) balik nama sertifikat seharusnya tidaklah sah dikarenakan pembatalan perikatan atas wanprestasi yang dilakukan oleh Terlawan I terhadap Pelawan.

Kata kunci : Keabsahan, Perjanjian, Wanprestasi

Abstract

Article 1338 BW states that agreements must be carried out in good faith. But in the case of this decision, the Defendant I did not have a good intention in the agreement. Opponents defaulted on the Opponents by lending money and not returning it according to the agreed time. A few months later, Defendant I wanted to pay off his debt by giving 2 blank checks as a fulfillment of the promise of the agreement and it turned out that it could not be disbursed / rejected by the bank. The purpose of this study is, (a) to find out that the agreement made by the Opponents and the Defendant I is legal or not in accordance with applicable laws; (b) in order to know the legal consequences of breach of the validity of the agreement between the Opponent and the Defendant I; (c) in order to find out the name of the deed of sale and purchase in that case is legal or not in accordance with the applicable law. The method used in this study is a normative juridical method. The results of this study indicate that (a) the agreement made by the Opponents and the Defendant I has fulfilled the legal requirements of the agreement but the Defendant I has defaulted; (b) the legal consequences that should be received by the Defendant in accordance with Article 1243 BW are obliged to pay compensation suffered by the Defendant; (c) turning the name of the certificate should not be valid because of the cancellation of the agreement on the default made by the Defendant I against the Opponent.

Keywords : Validity, Agreement, Wanprestation

A. Pendahuluan

Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahir-kan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai pasal 1313 sampai dengan pasal 1351, dimana ketentuan pada pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.¹ Sepakat dalam arti adanya persetujuan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian baik dihadapan notaris maupun akta dibawah tangan. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap (Pasal 1329 KUHPdata). Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (Pasal 1330 KUHPdata). Suatu hal tertentu yang dimaksudkan adalah menentukan suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (*determinable*). Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya sebab yang halal. Jika objek dalam perjanjian itu illegal atau bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum atau-

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320.

pun bertentangan dengan undang-undang, maka perjanjian tersebut batal.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Apabila seorang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut bahasa hukum ia melakukan “wanprestasi” yang menyebabkan ia dapat di gugat didepan hakim.² Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor karena dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan karena keadaan memaksa (*force Majeure*), diluar kemampuan debitor.

Pendaftaran hak atas tanah baik yang pertama kali maupun pendaftaran berikutnya karena peralihan hak maupun karena jual beli, hibah, tukar menukar, maupun karena diwakafkan kesemuanya merupakan suatu pranatapanata hukum yang diadmnistrasikan dengan baik oleh Kantor Pertanahan.³ Peralihan hak milik atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum jual beli selesai atau tuntas pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan suatu barang yang dijualkan kepada pembeli. Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Perdata (KUHPdata), jual beli diartikan sebagai berikut: ”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”.⁴ Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli) dapat di-

² Sukbecti, 1953, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Makasar : PT. Intermasa, hal. 123.

³ A.P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Mandar Maju, hal. 24.

⁴ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2014, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 366.

daftarkan juga dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat mutlak untuk melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli di Kantor Pertanahan.⁵

Peneliti mengangkat judul ini berdasarkan hasil putusan oleh Pengadilan Tinggi Negeri Medan. Putusan Nomor: 336/PDT/ 2014/PT.MDN ini berisikan bahwa Ruzvie Maiyanna dan Jafar Siddik adalah sepasang suami istri yang disebut sebagai Pelawan, kemudian Ir. M. Arifsan Ganefo sebagai Terlawan I dan disertai Terlawan II yaitu PT. Bank Syariah Bukopin serta Terlawan III yaitu Pemerintah Republik Indonesia Direktur Lelang Dirjen Pajak Depkeu RI cq Kawankil I Dirjen Pajak SUMUT cq Kepala Kantor Lelang yang diwakilkan oleh Kuasanya yaitu Burhanuddin. H. Manik, SH dkk. Kemudian disertai dengan Turut Terlawan yaitu Pemerintah Republik Indonesia diwakili oleh Direktur Bank Indonesia yaitu Hari Sugeng Raharjo, SH, MH dkk. Pada kasus ini Pelawan-Pelawan awalnya hanya berkenalan dengan Terlawan I sebagai pendatang baru yang tinggal dan berdekatan dengan rumah/ dan atau komplek yang sama dengan Pelawan. Terlawan I membuat tipu daya dengan mendekati diri dengan si Pelawan dengan cara silaturahmi yang mereka tidak ketahui adanya niat jahat oleh Terlawan I. Terlawan I seolah-olah seorang Pengusaha Besar (Direktur Satu Perusahaan Besar) yang telah berhasil membangun kebun kelapa sawit ribuan hektar ingin meningkatkan usahanya dan bermohon kepada Pelawan meminta dan bangun rumah yang dihuni Pelawan-Pelawan dipinjamkan untuk menambah Jaminan/ Tanggungan untuk memperoleh pinjaman. Atas dasar kepercayaan melihat status dan penampilan Terlawan I, Pelawan-Pelawan berkeyakinan dan bersepakat untuk membuat perjanjian dihadapan Notaris.

⁵ R. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, hal. 30.

Setelah ditandatanganinya surat perjanjian tersebut diikuti dengan surat pernyataan dan surat kuasa, Terlawan I tidak kelihatan lagi. Beberapa bulan kemudian Surat Penetapan Pengadilan Negeri Medan dengan nomor 52/Eks/HT/2011?PN-Mdn datang ke alamat rumah Pelawan yang akan dilaksanakan pelelangannya oleh karena telah dijadikan hak tanggung oleh Terlawan I pada Terlawan II (Bank Bukopin). Karena tidak terima akan surat tersebut, Pelawan merasa adanya ketidakwajaran dalam memberikan pinjaman pada Terlawan I yang diberikan dari Terlawan II. Atas dasar tersebut Pelawan menggugat Terlawan II. Bahwa segala proses dan kejadian atas diri Pelawan akibat perbuatan Terlawan I dan Terlawan II perlu diketahui oleh Turut Terlawan sebagai pengawas Perbankan di daerah hukum kota Medan, bahwa dengan cara seperti inilah Terlawan I dan Terlawan II menghabiskan uang Negara (Menggelapkan/ Mengkorupsi Uang Negara) tersebut dengan bersama-sama. Kemudian Pelawan merasa keberatan dengan adanya Surat Eksekusi Tanah dengan nomor 52/Eks/HT/2011/PN-Mdn yang diajukan oleh Terlawan II kepada Terlawan III, yang mana Terlawan III adalah Direktur Lelang Dirjen Pajak Depkeu RI di Jakarta, maka Pelawan menggugat surat pernyataan tersebut ke Pengadilan Tinggi. Terlawan III menolak seluruh dalil Para Pelawan karena Terlawan III tidak termasuk sebagai salah satu pihak, baik yang tereksekusi maupun yang mengeksekusi. Terlawan III juga tidak memiliki kaitan sama sekali dengan permasalahan eksekusi ini. Hal tersebutlah yang membuat para penulis tertarik untuk meneliti tentang keabsahan suatu perjanjian oleh para pihak yang mengakibatkan wan-prestasi.

B. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang menarik untuk dikemukakan berdasarkan uraian di atas yaitu:

1. Apakah perjanjian yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan I sudah sah atau

- tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku?
2. Bagaimana akibat hukum dari wanprestasi terhadap keabsahan perjanjian antara Pelawan dan Terlawan I?
 3. Apakah balik nama atas akta jual-beli pada kasus tersebut sudah sah atau tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku?

C. Pembahasan

1. Tinjauan Mengenai Perjanjian Menurut Undang-Undang

Adapun syarat-syarat perjanjian yang sah menurut KUHPerdara pada pasal 1320, yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Persyaratan tersebut di atas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg, null and void, void ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar, voidable*) suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Perjanjian yang dapat dibatalkan adalah sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Pakar hukum Indonesia umumnya berpendapat bahwa apabila persyaratan subjektif perjanjian (kata sepakat dan kecakapan untuk melakukan perikatan) tidak dipenuhi tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, tetapi hanya dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Apabila persyaratan yang menyangkut objek perjanjian (suatu hal tertentu dan adanya *causa* hukum

yang halal) tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Kata sepakat di dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.⁶

Pada kasus pada Putusan Nomor: 336/PDT/2014/PT.MDN, jika dilihat dengan syarat sah perjanjian yang tertulis pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kedua belah pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian dan telah ditandatangani dan diketahui oleh notaris. Meskipun demikian, pada kasus ini dalam isi perjanjian no. 34 yang dibuat dihadapan notaris telah batal dengan sendirinya karena pada pasal 5 Terlawan I tidak menepati perjanjian tersebut (wanprestasi). Kemudian tidak adanya iktikad baik dari Terlawan I yang menghilang tiba-tiba dan setelah kembali beliau memberi 2 cek kosong kepada Pelawan. Pada pasal 1338 BW menyatakan bahwa, "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik". Apa yang dimaksud dengan iktikad baik (*good faith*), perundang-undangan tidak memberikan definisi yang tegas dan jelas. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan iktikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Maksudnya perjanjian itu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.⁷

Kembali pada kasus yang diteliti, Terlawan I telah melanggar Asas-Asas Pokok Hukum Kontrak yaitu asas iktikad baik. Perjanjian tersebut secara hukum telah batal dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka tentu merugikan pihak Pelawan dalam perjanjian.

Pada kasus ini, peneliti menemukan satu cara agar Pelawan dapat menggugat Terlawan I, dimana iktikad baik dalam per-

⁶ J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian, Buku 1*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 164.

⁷ Agus Yudha, 2009, *Hukum Perjanjian*, Surabaya : PT. Kencana, hal. 134.

janjian tersebut tentu dapat dikaitkan dengan tindak pidana penipuan. Pada pasal 378 KUHP dinyatakan : “Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun”. Pelawan mempunyai hak untuk menggugat Terlawan I pada kasus tindak pidana penipuan ini. Hanya saja harus berlandaskan pada unsur-unsur diatas dan dengan bukti yang nyata dan konkret.

2. Akibat Hukum Dari Wanprestasi Terhadap Keabsahan Perjanjian

Keabsahan menurut KBBI adalah sifat yang sah. Artinya, peraturan yang tertulis dalam perundang-undangan telah bersifat sah (legal). Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur keabsahan suatu perjanjian guna menghindari terjadinya kerugian dari salah satu pihak yang melakukan suatu perjanjian. Tidak dapat dipungkiri, sewaktu-waktu di dalam suatu perjanjian pasti adanya kelalaian dari salah satu pihak yang mengingkari janji, baik itu disengaja maupun tidak, baik itu kerugian yang kecil maupun besar. Hal inilah yang diatur dalam KUHPerdata pada Buku III tentang Hukum Perikatan.

Wanprestasi artinya tidak memenuhikan kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitor karena dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun kelalaian dan karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), diluar kemampuan debitor. Untuk menentukan apakah seorang debitor bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitor dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini, ada tiga keadaan, yaitu: debitor

tidak memenuhi prestasi sama sekali; debitor memenuhi prestasi, tetapi tidak baik dalam keliru; dan debitor memenuhi Prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Untuk mengetahui sejak kapan debitor dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan jangka waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak? Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, perlu memperingatkan debitor supaya dia memenuhi prestasi. Dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut ketentuan Pasal 1238 KUHP dt debitor dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan, Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah:

- a) Hukuman atau sanksi hukum berikut ini: Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPdt).
- b) Apabila perikatan itu timbal balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPdt).
- c) Perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitor sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPdt).
- d) Debitor diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran

Untuk lebih jelas mengenai akibat hukum apabila syarat sahnya kontrak tidak terpenuhi. Hal ini bervariasi tergantung pada syarat apa yang tidak dipenuhi di dalam kontrak tersebut, yang antara lain : Pertama, kontrak tersebut batal demi hukum (*nietig, null and void*), bilamana kontrak tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dari suatu kontrak. Adapun syarat obyektif dari suatu kontrak adalah perihal tertentu dan kuasa yang legal sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kedua, kontrak tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar, voidable*), bilamana kontrak tersebut tidak memenuhi syarat subyektif dari suatu kontrak. Adapun syarat subyektif

dari suatu kontrak adalah perihal kesepakatan kehendak dan kecakapan berbuat sebagaimana yang tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kontrak tersebut tidak dapat dilaksanakan (*unenforceable*), yaitu kontrak yang belum mempunyai kekuatan hukum sebelum dikonversi menjadi kontrak yang sah. Sebagai contoh dari kontrak yang tidak dapat dilaksanakan tersebut adalah kontrak yang seharusnya dibuat secara tertulis, tetapi oleh para pihak ternyata dibuat secara lisan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, oleh para pihak kontrak tersebut kemudian dibuat secara tertulis.⁸

Putusan pengadilan adalah perlu untuk menyatakan pembatalan. Pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada pengadilan supaya persetujuan yang dibuatnya dibatalkan. Andai kata pengadilan mengabulkan permohonan tersebut, maka persetujuan yang dibatalkan tersebut menjadi batal dari semula. Persetujuan tersebut mempunyai akibat-akibat hukum, namun kita harus memperhitungkan bahwa akibat-akibat tersebut pada suatu ketika dapat dibatalkan. Jika terjadi pembatalan maka perjanjian berakhir, kewajiban yang telah dilaksanakan dapat dipulihkan kembali dan yang belum dilaksanakan supaya dihentikan pelaksanaannya atau tidak perlu sama sekali. Namun, bagaimanapun juga perjanjian itu mengikat, dan masing-masing pihak harus bertanggung jawab terhadap apa yang telah dijanjikan dalam perjanjian itu. Manusia adalah manusia yang umumnya ingin mencari keuntungan sendiri dengan dalam mengurangi tanggungjawabnya, meringankan bahkan kalau mungkin menghapuskan sama sekali tanggungjawabnya dalam ikatan perjanjian yang dibuatnya. Maka dari itu dalam banyak perjanjian kadang-kadang kita membaca syarat-syarat yang dicantumkan dalam perjanjian itu maksudnya terutama ialah ingin menghapuskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak dalam perjanjian itu.

⁸ R.M. Panggabean, 2010, *Keabsahan Perjanjian Dengan Klausula Baku*. Jurnal Fakultas Hukum UII. 17(4), hal. 13

Kadang-kadang orang mengambil sikap apa boleh buat karena adanya kebutuhan yang mendesak sehingga ia terpaksa menandatangani perjanjian itu.⁹ Ketentuan hukum kontrak di Indonesia memang menekankan bahwa kesepakatan yang dicapai para pihak sebagai salah satu dasar fundamental pembentukan perjanjian atau kontrak yang sah haruslah tidak didasarkan oleh karena adanya paksaan ataupun penipuan (*misrepresentation*) ataupun kekhilafan dari pihak lainnya, dimana bila kesepakatan tersebut kemudian dibuktikan dicapai oleh upaya yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata tersebut, maka akan memberikan hak bagi pihak yang dirugikan untuk memintakan pembatalan pada kontrak yang telah secara formal disepakati ataupun ditandatangani oleh para pihak tersebut.¹⁰

Maka, jika mengacu pada kasus ini, peneliti mendapatkan dasar dari akibat Hukum yang seharusnya di terima Terlawan I sesuai dengan Pasal 1243 KUHPdt adalah diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh Pelawan. Dan juga dalam Pasal 1266 KUHPdt dikatakan bahwa apabila perikatan itu timbal balik maka Pelawan dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan serta Terlawan I diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPdt).

3. Balik Nama Atas Akta Jual-Beli

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berda-

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Ricardo Simanjuntak, 2003, *Akibat dan Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum Bisnis, 22(2) hal. 56

sarkan Jual beli, Tukar menukar, Hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, pemberian hak tanggungan, Warisan, dan perbuatan huk-um 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.¹¹

Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Pasal 37 Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan akta jual beli juga adalah merupakan syarat yang harus ada dalam jual beli tanah.

Untuk tanah yang telah bersertifikat, apabila terjadi transaksi jual beli antara penjual dan pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka selanjutnya akan dilakukan proses Balik Nama. Proses balik nama adalah merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru. Pelaksanaan proses balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut ada. Apabila proses tersebut selesai maka pada sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama akan dicoret. Dengan demikian proses balik nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru.¹²

Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli :

a) Syarat Materiiil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut :

Pertama, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang di-belinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.

Kedua, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

Ketiga, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya.

¹¹ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹² Amir, *Pengertian Tentang Balik Nama Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Tanah*, didownload pada laman : <https://lagowari.wordpress.com>, diakses pada tanggal 3 Januari 2011

Pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹³

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Kalau penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris.

b) Syarat Formil

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukarmenukar, 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.¹⁴ Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, tetapi kepada Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa: “dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”¹⁵ Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak kepada kantor pertanahan kabupaten/kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Apabila pembuatan Akta Jual Beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertifikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut. Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Setelah membuat akta jual-beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tanah tersebut.

Dari kasus diatas ada hal yang perlu diperhatikan yaitu, proses balik nama pada sertifikat tanah tersebut. Pada kasus ini terdapat kekaburan dengan surat akta jual-beli

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁵ Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

karena tidak terlampir. Sehingga bagaimana mungkin Terlawan I dapat membaliknamakan sertifikat tanah tersebut sementara tidak ada bukti atas jual-beli antara Pelawan dan Terlawan I. Maka, seharusnya pengalihan hak atas tanah tersebut tidaklah sah menurut undang-undang dan dapat ba-tal demi hukum.

D. Kesimpulan

1. Perjanjian yang dibuat oleh Pelawan dan Terlawan I sudah sah menurut syarat-syarat sah perjanjian, hanya saja berbicara mengenai keabsahan tidaklah sah karena pada perjanjian no. 34 yang dibuat dihadapan notaris telah batal dengan sendirinya. Kemudian pada pasal 5

Terlawan tidak menepati perjanjian tersebut (wanprestasi) dan tidak adanya iktikad baik dari Terlawan I.

2. Akibat hukum yang seharusnya diterima oleh Terlawan I yaitu membayar ganti rugi dan menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan.
3. Balik nama atas akta jual-beli pada kasus tersebut tidaklah sah menurut ketentuan perundang-undangan karena salah satu syarat untuk proses balik nama harus adanya akta jual-beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak dan telah didaftarkan pada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Daftar Pustaka

Buku-Buku

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Parlindungan, AP. 1991. *Pedoman Pelaksanaa Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Saleh, RW. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian, Buku 1*. Bandung. Citra Adiyta Bakti.

Sukbekti. 1953. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Makasar: PT. Intermas.

Subekti. R Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Yudha, A. 2009. *Hukum Perjanjian*. Surabaya: PT. Kencana.

Jurnal

Ricardo Simanjuntak. 2003. *Akibat dan Tindakan-Tindakan Hukum Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Polis Asuransi Yang bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*. 22(2).

R.M. Panggabean. 2010. *Keabsahan Perjanjian Dengan Klausula Baku*. 17(4).

Internet

Amir, *Pengertian Tentang Balik Nama Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Tanah*, didownload pada laman : <https://lagowari.wordpress.com>.

