

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk individu tidak terlepas dari interaksi sosial. Interaksi sosial tersebut menimbulkan pergesekan kepentingan antara satu individu dengan individu lainnya. Untuk menyelaraskan kepentingan tersebut dibutuhkan aturan untuk menyelenggarakan kehidupan masyarakat yang tertib dan teratur, yang kemudian mendapat legitimasi dari warga masyarakat dan diakui sebagai hukum. Hubungan hukum terdiri dari ikatan antara individu dengan individu, atau antara individu dengan masyarakat.

Dalam melakukan hubungan hukum antara individu dengan individu diperlukan suatu sarana yang dapat mengakomodirnya guna melindungi kepentingan hukum para pihak. Dalam memenuhi kepentingannya tersebut, Negara dalam hal ini mengatur tentang bagaimana hak dan kewajiban itu terpenuhi dengan adanya bantuan hukum baik dari Advokat maupun dari Notaris.

Seorang advokat berada dan mendampingi seseorang atau klien agar hak-haknya tidak dilanggar, maka Notaris tidak berada pada posisi satu

pihak, melainkan berada diantara para pihak dalam perbuatan hukum yang akan dibuat para penghadap.¹

Indonesia adalah negara hukum (*rechtstaat*), tidak negara kekuasaan (*machstaat*). Negara hukum mempunyai ciri-ciri tertentu, seperti: Pengakuan dan perlindungan Hak Asasi Manusia, Peradilan yang bebas dan tidak memihak, legalitas tindakan negara atau pemerintah dalam arti tindakan aparatur negara yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.²

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang untuk membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya. Menurut Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yang menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang- undang ini”.³

Keberadaan notaris, secara etis yuridis, Buku Keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebagai berikut:

¹Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hlm 170

²Siska Elvandari, *Hukum Penyelesaian Sengketa Medis*, Thafa Media, Yogyakarta, 2015 hlm. 5

³Djuhad Mahja, *Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Jakarta: Durat Bahagia, 2005. Hlm.60

- a) Bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa di mana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);
- b) Bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk autentik dan dibawah tangan. Tulisan autentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang; di tempat mana akta itu dibuat (1866-1868 KUH Perdata);

Pentingnya profesi Notaris karena sifat dan hakikat dari pekerjaannya yang sangat berorientasi pada legalisasi atau perjanjian, yang menjadi dasar status harta benda, hak, dan kewajiban para pihak yang terlibat.⁴ Kehadiran Notaris diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam mengakomodir kepentingan hukum para pihak yang membutuhkan jasanya. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, Notaris berpedoman Pasal 15 dan Pasal 16 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 jo undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Masyarakat membutuhkan jasa notaris dalam membuat akta autentik terhadap perikatan yang lahir. Namun banyak akta autentik yang malah menimbulkan permasalahan hukum baik perdata maupun pidana, sehingga tujuan dari masyarakat menggunakan jasa notaris menjadi tidak tercapai.

Selain itu banyak akta autentik yang dibuat oleh Notaris merugikan salah satu pihak, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja, baik yang diketahui

⁴ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani, 2013, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta. Hlm17

oleh Notaris itu sendiri maupun yang tidak diketahui oleh Notaris. Pembuatan akta autentik oleh Notaris diharapkan memiliki kekuatan hukum, sehingga memberikan ketaatan bagi para pihak untuk melaksanakannya, namun banyak juga pihak yang tidak melaksanakannya atau melakukan wanprestasi terhadap akta autentik yang telah dibuat oleh Notaris tersebut.

Wanprestasi itu sendiri adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.⁵ Kewenangan notaris yang diberikan oleh UUJN, berkaitan dengan kebenaran materiil atas akta otentiknya, jika dilakukan tanpa kehati-hatian dapat membahayakan masyarakat dan dapat menimbulkan kerugian baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak, maka Notaris harus mempertanggungjawabkan perbuatannya tersebut.

Untuk menjamin kepastian hukum dan pelayanan yang profesional, seorang notaris dalam menjalankan tugasnya dipelukan suatu perjanjian. Perjanjian mana yang mengikat notaris dengan pihak yang bersangkutan agar menimbulkan hubungan hukum dengan tujuan agar hak dan kewajiban masing-masing pihak terlindungi dan kepentingan masing-masing pihak terlaksana sesuai dengan yang sudah

⁵Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003, hlm2.

diperjanjikan. Perjanjian juga diatur dalam KUHPerdota Pasal 1313 yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang/lebih.

Perbuatan hukum dalam hal ini adalah perjanjian haruslah memenuhi unsur-unsur yang telah disebutkan di atas. Setelah terpenuhi, maka dilakukan pemeriksaan keabsahannya dari perjanjian tersebut yaitu sah atau tidaknya perjanjian ini dapat dipastikan dengan mengujikannya terhadap 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Menurut UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Dalam perkembangannya, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan para pihak oleh notaris menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Sebelum perjanjian itu disepakati para pihak mengutarakan keinginan atau kehendaknya agar tujuan dari perjanjian jual beli tanah ini tercapai, agar ketika pelaksanaannya nanti segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak untuk saling melakukan pemenuhan masing-masing kehendak.

Kesepakatan yang dituangkan notaris dalam bentuk akta perjanjian jual beli tanah haruslah menjamin kepastian hukum bagi para pihak agar tidakberesiko terjadi apa yang disebut dengan cacat kehendak. Menurut pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga jenis cacat kehendak yakni, Kesesatan dan atau kekhilafan, paksaan, dan penipuan.Sementara itu terdapat juga keadaan cacat kehendak yang dikenal diluar KUHPerdara yakni penyalahgunaan keadaan (*undue influence*).⁶

Penyalahgunaan keadaan dalam praktek didasarkan pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 341 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 yang dikenal sebagai kasus buku pensiunan.⁷ Penyalahgunaan ada ketika pihak-pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan atau salah satu pihak dalam keadaan lemah (kondisi tidak menguntungkan) atau pengaruh terror yang ekstrim terhadap yang lemah.

Secara umum ada 2 macam penyalahgunaan keadaan yaitu: *pertama*, yang digunakan secara tidak adil untuk menekan salah satu pihak yang lemah supaya menyetujui sebuah perjanjian dimana sebenarnya mereka tidak menyetujuinya.*Kedua*, seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan

⁶<http://www.calonsh.com/2016/8/25/cacat-kehendak-dalam-hukum-perjanjian>, diakses pada tanggal 15 Februari 2018 pukul 13.00 Wib

⁷<http://kajiidanmaterihukum.blogspot.co.id/2015/10/komparatif-cacat-kehendak-prespektif.html>, diakses pada tanggal 15 Februari 2018 pukul 14.21 Wib

kepercayaannya digunakan oleh salah satu pihak dengan tidak adil (paksaan) sehingga pihak yang lemah tersebut membujuk orang lain melakukan transaksi terhadap pihak yang memaksa tersebut. Menurut doktrin dan yurisprudensi, ternyata perjanjian-perjanjian yang cacat seperti itu tetap mengikat para pihak hanya saja pihak yang merasakan telah memberikan pernyataan mengandung cacat tersebut dapat meminta pembatalan perjanjian.

Dalam Perkara Perdata Nomor 50/Pdt.G/2010/PN.Pdg yang menjadikan 2 (dua) orang Notaris sebagai Tergugat dalam perkara wanprestasi. Namun berdasarkan fakta persidangan diketahui objek perkara atau objek perjanjian tidak dapat dikuasai oleh Pembeli dikarenakan pada objek perkara tersebut telah berdiri beberapa bangunan yang tidak dimiliki oleh penjual, namun dalam perkara tersebut malah penjual yang bertindak sebagai Penggugat.

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 56 tanggal 7 Juni 2007 dibuat dihadapan Notaris di Padang menjadi dasar dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat, hal ini terjadi karena pihak pembeli tidak melunasi pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris karena informasi penjual terhadap objek perjanjian tidak sesuai dengan yang terjadi dilapangan. Sedangkan yang menjadi objek perkara yakni:

- a. Sebidang tanah dengan sertifikat hak Milik Nomor 2/Puncak Lawang seluas 2.600 M² (dua ribu enam ratus meter persegi)

sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 18 Juni 1992,
Nomor 228/1192 ;

- b. Sebidang tanah dengan sertifikat hak Milik Nomor 3/Puncak Lawang seluas 11.690 M2 (sebelas ribu enam ratus Sembilan puluh meter persegi sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 9 Juli 1992, Nomor 252/1992;
- c. Sebidang tanah dengan sertifikat hak Milik Nomor 4/Puncak Lawang seluas 31.008 M2 (tiga puluh satu ribu delapan meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi tanggal 9 Juli 1992, Nomor 253/1992;

Kewenangannotariyang diberikanolehUUJN,berkaitandengankebenaran materiilatas akta otentiknya,jika dilakukantankehati-hatiandapatmembahayakan masyarakatdanataumenimbulkankerugianbaikyng dilakukan dengansengaja maupun tidak, makaNotaris harus mempertanggungjawabkan perbuatan.⁸Dalam hal initanggung jawab tidak sepenuhnya menjadi milik notaris karena keterangan para pihak sebelum perjanjian itu dibuat haruslah benar dan sesuai dengan fakta yang terdapat dilapangan.

⁸ Hans Kelsen (Alih Bahasa oleh Somardi), *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik*, Jakarta, BEE Media Indonesia, 2007, hlm.102.

Segala informasi yang diberikan para pihak menjadi dasar oleh notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah untuk menghindari kesalahan persepsi oleh masing-masing pihak ataupun bagi notaris sendiri sehingga hal tersebut menyesatkan untuk dipahami. Oleh karena itu, pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang nantinya akan menimbulkan kerugian bagi pihak, bisa juga mengakibatkan akta menjadi cacat hukum, sehingga pihak yang dirugikan menggugat notaris yang bersangkutan berdasarkan wanprestasi karena sebelumnya telah didahului dengan adanya perjanjian antaranotaris dengan klien.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan seperti yang telah penulis uraikan di atas sehingga penulis ingin menuangkan dalam karya ilmiah yang berbentuk Tesis dengan judul “**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH SEBAGAI RESIKO KESESATAN OLEH PARA PIHAK**”.

B. Perumusan Masalah

Dalam hal ini selanjutnya penulis akan memberikan batasan perumusan masalah. Adapun permasalahan yang ingin dibahas dalam penulisan ini adalah:

- 1) Bagaimana kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terdapat kesesatan oleh para pihak?
- 2) Bagaimana akibat hukum terhadap pengikatan jual beli ketika terdapatnya kesesatan oleh para pihak?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terdapat kesesatan oleh para pihak.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang terdapat kesesatan oleh para pihak.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

1) Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, manfaat yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini adalah:

- a) Untuk lebih memperkaya ilmu pengetahuan bagi penulis baik di bidang hukum pada umumnya maupun bidang kenotariatan khususnya.
- b) Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis, khususnya mengenai kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli.

2) Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis yang diharapkan oleh penulis dari penulisan ini adalah :

- a) Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi referensi dan bermanfaat dalam memberikan kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli.
- b) Hasil penelitian ini secara praktis juga diharapkan bermanfaat bagi masyarakat agar hak-hak dan kewajibannya terpenuhi dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli.

E. Keaslian Penelitian

Penulis dalam hal ini menemukan Tesis atas nama:

1. Fuad Brylian Yanri, mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas dengan judul "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Berindikasi Tindak Pidana", dengan pokok permasalahan: (1) Bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Autentik yang berindikasi Tindak Pidana. (2) Apa yang menjadi penyebab adanya indikasi tindak pidana terhadap Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris dan (3) Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Autentik yang berindikasi perbuatan pidana tersebut?
2. Rahmi Mutiara Rahim mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dengan Judul "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Jika Terjadi Sengketa

atau Perkara di Pengadilan dengan pokok permasalahan yaitu: (1) Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam proses peradilan menurut aturan yang ada?,(2)Bagaimana akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Notaris saat disengketakan atau diperkarakan di Pengadilan?

Sedangkan tesis yang penulis buat berjudul “Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Sebagai Resiko Kesesatan Oleh Para Pihak”, dengan pokok permasalahan (1) Bagaimana kepastian hukum pengikatan jual beli apabila terdapat kesesatan oleh para pihak? (2) Bagaimana akibat hukum terhadap pengikatan jual beli ketika terdapat kesesatan oleh para pihak?

Dilihat dari judul dan kajian permasalahan tesis ini dengan yang sebelumnya terdapat perbedaan dimana tesis terdahulu fokus membahas tentang Tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang menimbulkan permasalahan hukum, sedangkan tesis yang penulis buat fokus kepada kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual belitanah.

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau

pegangan teoritis dalam penelitian.⁹ Burhan Ashofa mengungkapkan suatu teori merupakan serangkaian asumsi, konsep, defenisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan antara konsep.¹⁰

Teori menurut Snelbecker adalah sebagai perangkat proposisi yang terintegrasi secara sintaksis yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat diamatan dan fungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.¹¹ Sementara dalam penelitian tersebut diperlukan suatu teori yang mendasar. Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk mensistimasi penemuan-penemuan penelitian, membuat ramalan atau prediksi atas dasar penemuan dan menyajikan penjelasan yang dalam hal ini untuk menjawab pertanyaan. Artinya teori merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskan dan harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar¹². Maka oleh karena itu teori yaitu suatu hipotesis yang dipergunakan untuk argument atau investigasi.¹³

a) Teori Kepastian Hukum

⁹M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 80

¹⁰ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hal. 19

¹¹ Lexy J Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif*, Remaja Rosdakarya, 1990, hlm 195

¹² M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 80

¹³ Komaruddin, Yooke Tjuparmah S Komaruddin, *Kamus Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm 270

Teori Kepastian hukum mengandung
2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang
bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh
atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari
kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum
itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh
Negera terhadap individu. Kepastian hukum bukanlah hanya berupa pasal-pasal dalam
undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim
antara
putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa
yang telah di putuskan.¹⁴

Ajaran hukum umum meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum
di waktu yang lampau dan yang seharusnya tidak sama pada sistem hukum.¹⁵ Hukum
memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam
manifestasinya bisa berwujud kongkrit. Oleh karena itu pertanyaan
tentang apakah
hukum itu senantiiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin
satu. Dengan kata lain, persepsi orang

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal 158.

¹⁵Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta. Hlm. 80

mengenai hukum itu beranekaragam, tergantung dari sudut manamereka memandangnya. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁶ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya

¹⁶Yance Arizona, 2011, *Apa Itu Kepastian Hukum?*, <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>, diakses pada tanggal 22 Mei 2018.

merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁷

b) Teori Kehendak

Menurut teori kehendak, faktor yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak. Meskipun demikian, terdapat hubungan yang tidak dapat dipisahkan antara kehendak dan pernyataan. Oleh karena itu suatu kehendak harus dinyatakan. Dalam melakukan perjanjian kehendak para pihak merupakan hal yang akan dituju atau yang diinginkan dari apa yang akan disepakati oleh bagi yang menyatakan kehendak tersebut. Namun apabila

¹⁷Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 1987. hlm.29.

terdapat ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.¹⁸

Demi tercapainya persamaan kehendak tersebut, pihak yang akan melakukan suatu perjanjian harus saling mempercayai keinginan dan kehendak dapat dipenuhi tanpa adanya keraguan ataupun tekanan untuk menyetujui perjanjian yang akan disepakati tersebut. Kepercayaan itulah yang nantinya memberikan kepastian bahwa perjanjian tersebut dapat dilakukan pemenuhan prestasi bagi para pihak ketika telah mengikat secara sah.

c) Teori Pernyataan

Menurut teori pernyataan, pembentukan kehendak terjadi dalam ranah kejiwaan seseorang, sehingga pihak lawan tidak mungkin mengetahui apa yang sebenarnya terdapat dibenak seseorang. Dengan demikian sesuatu kehendak yang tidak dapat dikenali oleh pihak lain tidak mungkin menjadi dasar dari terbentuknya suatu perjanjian.¹⁹

Agar suatu kehendak dapat menjadi perjanjian, maka kehendak tersebut harus dinyatakan. Sehingga yang menjadi dasar dari terikatnya seseorang terhadap suatu perjanjian adalah apa yang dinyatakan oleh orang tersebut.²⁰

Lebih lanjut menurut teori ini, jika terdapat ketidak sesuaian antara kehendak

¹⁸ Harlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hal 76-77.

¹⁹ Ibid, hal 77.

²⁰ Ibid.

dan pernyataan, maka hal ini tidak akan menghalangi terbentuknya perjanjian.²¹

Teori pernyataan lahir sebagai jawaban terhadap kelemahan teori kehendak. Namun teori ini juga memiliki kelemahan, karena teori ini hanya fokus pada pernyataan dan tidak memperhatikan kehendak seseorang. Sehingga terdapat potensi kerugian yang terjadi apabila tidak dapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan.²²

G. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kerancuan dan kekaburan dalam arti pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi dan beberapa konsep. Adapun konsep-konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan

²¹ Ibid, hal 78

²² Ibid, hal 80.

norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Tujuan dari kepastian hukum adalah memberikan kepastian terhadap kekuatan mengikat suatu perjanjian yang merupakan undang-undang bagi para pihak.

Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya, untuk menjamin bahwa aturan atau norma itu sendiri dilaksanakan sehingga benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin.

2. Jual Beli

Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang.

Dalam perjanjian jual beli, para pihak diberikan kebebasan dalam membuat klausula atau pasal-pasal atau isi perjanjian yang dikehendaknya sesuai dengan nama dari perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. dalam membuat perjanjian, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian sama dan sederajat.²³

Pengertian jual beli menurut KUHPerdara pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.

Dalam pasal 1458 KUHPerdara ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Menurut pasal 1457 KUHPerdara merumuskan jual beli sebagai: “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

²³R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. Hal 282

menunjukkan bahwa suatu perbuatan jual beli adalah merupakan pula suatu perjanjian yang bertimbal balik.

Tujuan dari diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Dari ketentuan Pasal 584 KUHPerdara secara mutlak menjelaskan cara untuk memperoleh hak milik. Ketentuan dari pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik atas kebendaan tersebut dapat diperoleh dengan penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata. Untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Ketentuan itu mensyaratkan bahwa untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan.

Penyerahan yang dimaksud di atas, yaitu:

- 1) Penyerahan barang-barang bergerak, kecuali yang tidak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat barang - barang itu berada. Penyerahan tidak diharuskan bila barang - barang yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya (Pasal 612 KUHPerdara).
- 2) Penyerahan piutang atas nama dan barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan

yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya, penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu (Pasal 613 KUHPerdara).

- 3) Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 (Pasal 616 KUHPerdara). Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari

pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan (Pasal 620 KUHPerdato).

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁴

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB)tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Pengikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”²⁵

²⁴Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta,2009, hlm. 9

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta,1996, hlm. 1.

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.²⁶



3. Resiko

Secara umum resiko diartikan sebagai tanggung jawab seseorang sebagai akibat dari perbuatannya. Dalam hukum perikatan, resiko diartikan sebagai kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda seperti yang dimaksud dalam perjanjian.

Persoalan risiko berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi. Oleh karenanya, demi lengkapnya suatu perjanjian dan untuk menghindari sengketa

²⁶Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.

di kemudian hari, serta memudahkan dalam penyelesaian sengketa tersebut, sudah seharusnya para pihak dengan tegas mengatur dan menetapkan dalam perjanjian ketentuan tentang risikotersebut.

Sesuai dengan asas Hukum Penambahan (aanvullendsrecht), jika para pihak tidak menetapkan risiko dalam perjanjian yang dibuatnya, maka akan berlaku pasal-pasal tentang risiko yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata. Persoalan risiko ini diatur dalam pasal 1237 KUHPerdata, yang berbunyi :Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang. Perkataan tanggungan dalam pasal ini sama dengan risiko. Dengan begitu, sesuai dengan ketentuan pasal 1237 KUH Perdata tersebut, dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, jika barang itu sebelum diserahkan musnah karena suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, kerugian itu harus dipikul oleh si berpiutang, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu. Suatu perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, adalah suatu perikatan yang timbul dari suatu perjanjian sepihak. Pembuat undang-undang hanya memikirkan suatu perjanjian di mana hanya ada suatu kewajiban pada satu pihak, yaitu kewajiban memberikan suatu barang tertentu, dengan tidak memikirkan bahwa pihak yang memikul kewajiban ini juga dapat menjadi pihak yang berhak atau dapat menuntut sesuatu. Diluar dari ketentuan pasal 1237 KUH Perdata tersebut, persoalan risiko dibedakan dalam :

1. Risiko pada perjanjian sepihak. Pasal 1237 KUH Perdata tersebut, bagaimanapun hanya dapat dipakai untuk perjanjian sepihak, seperti perjanjian penghibahan dan perjanjian pinjam pakai. Pasal tersebut tidak dapat dipakai untuk perjanjian yang sifatnya timbal balik. Menurut pasal 1245 KUH Perdata, yang berbunyi :Tidaklah biaya ganti rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.menunjukkan bahwa risiko dalam perjanjian sepihak ditanggung oleh kreditur atau dengan kata lain debitur tidak wajib memenuhi prestasinya.

2. Risiko pada perjanjian timbal balik.

Menurut Pitlo, bahwa berdasarkan asas kepantasan atau kepatutan, jika debitur tidak lagi berkewajiban, maka pihak lainnya pun bebas dari kewajibannya. Pendapat Pitlo ini juga didukung oleh ketentuan undang-undang, antara lain pasal 1246, 1545, dan 1563 KUH Perdata. Pasal-pasal tersebut membebaskan kerugian dalam hal terjadinya keadaan memaksa kepada debitur pada siapa barangnya musnah. Kecuali yang diatur dalam pasal 1460 KUH Perdata, yang menentukan bahwa

jual beli barang tertentu risikonya dibebankan kepada pembeli. Untuk perjanjian timbal balik, kita harus mencari pasal-pasal dalam Bagian Khusus KUH Perdata, yaitu dalam bagian yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus, seperti : jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Dalam Bagian Khusus tersebut, dapat ditemukan beberapa pasal yang mengatur tentang resiko.

4. Kesepakatan

Sebelum berbicara atau mengkaji mengenai cacat kehendak perlu melihat terpenuhinya syarat sah perjanjian tersebut. Pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak terikat oleh suatu bentuk tertentu, baik lisan atau tertulis asalkan memenuhi syarat-syarat keabsahan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 BW. Beberapa Kajian mengenai Pasal 1320 BW :

“ untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal ”.

Pasal 1320 ini menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai kesepakatan pihak-pihak dan kecakapan pihak-pihak merupakan syarat subjektif dalam pembentukan perjanjian atau pembuatan kontrak. Sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat obyektif. Pertama, kesepakatan yang

dimaksud adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya permintaan dan penawaran. Kesepakatan ini dapat dicapai dengan berbagai cara baik secara tertulis maupun lisan. Kedua, kecakapan para pihak, artinya cakap adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Subjek hukum dalam perjanjian adalah orang yang terdiri dari manusia (berusia setidaknya 18 tahun menurut Pasal 1320 BW dan Pasal 47 UU No 1 Tahun 1974) dan Badan Hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan, dan Koperasi) dalam melakukan perbuatan hukum, badan hukum diwakilkan oleh dewan komisaris atau direktur dalam melakukan perbuatannya. Ketiga, mengenai hal tertentu, merupakan syarat objektif terbentuknya kontrak mengatur mengenai objek perjanjian yang jelas dalam kontrak. Artinya dalam perjanjian harus ada objek yang diperjanjikan yang dimuat dalam isi kontrak. Keempat, suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian (syarat objektif). Artinya perjanjian yang telah dibuat tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku.

Akibat hukum dari Syarat Subjektif ialah Perjanjian atau Kontrak tersebut dapat dibatalkan artinya “dapat dibatalkan” disini ialah perjanjian tetap berjalan atau berakhir tergantung pada prespektif pihak-pihak dengan meminta kepastian hukum kepada peradilan atau notaris untuk kepastian pembentukan kontrak. Sedangkan Syarat objektif apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dari awal dianggap tidak pernah ada dan secara otomatis perjanjian tersebut gugur.

Kesepakatan yang tercantum dalam pasal 1320 KUH Perdata bukan hanya sebagai syarat subjektif sahnya perjanjian, namun juga sebagai syarat lahirnya perjanjian yang dibuat atas kedua pernyataan kehendak yang saling berhubungan yaitu penawaran dan penerimaan. Kesepakatan mempunyai arti bahwa para pihak – pihak yang membuat perjanjian saling menyatakan kehendak masing-masing untuk membuat suatu perjanjian dimana pernyataan pihak yang satu sesuai dengan pernyataan dari pihak yang lain. Dengan perkataan lain, kesepakatan adalah kecocokan pernyataan kehendak dari para pihak.

Pernyataan kehendak dibedakan menjadi dua unsur yaitu unsur kehendak dan unsur pernyataan. Dalam keadaan yang normal unsur kehendak dan unsur pernyataan tersebut dapat sesuai dengan yang satu dengan yang lainnya, artinya apa yang dinyatakan (pernyataan) dalam perjanjian (kontrak) merupakan apa yang menjadi kehendak pihak-pihak. Apabila antara yang dikehendaki dengan yang dinyatakan tersebut sama (tercapai) berarti ada kesesuaian dalam pernyataan kehendak sehingga dengan demikian telah terjadi “Kesepakatan” antara pihak-pihak. Sebaliknya apabila antara yang dikehendaki tidak cocok antara pernyataan dengan kehendak maka akan menimbulkan ketidaksepakatan artinya bahwa telah terjadi “cacat Kehendak”.

Cacat kehendak diatur dalam pasal 1321 BW, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :“ tiada sepakat yang sah sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan ”. Pasal 1321 BW

ini menerangkan kesepakatan yang cacat. Walaupun dikatakan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian tersebut batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang dicapai tersebut mengalami kecacatan karena kesepakatannya dipengaruhi kekhilafan, paksaan, dan penipuan.

Dalam hal kesesatan, salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap objek atau subjek yang terdapat dalam perjanjian. Ada 2 macam kekhilafan / Kesesatan. Yang pertama ialah error in persona, yaitu kesesatan tersebut ada pada orangnya. Error in substantia, yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda. Dalam kasus yang lain, agar suatu perjanjian dapat dibatalkan, setidaknya harus mengetahui pihak lain telah melakukan perjanjian secara keliru dalam hal mengidentifikasi subjek ataupun orangnya, diatur dalam pasal 1322 BW:

“kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi karena dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”.

H. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan, maka metode penelitian yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan sejalan objek yang diteliti. Di dalam mencapai hasil yang diharapkan serta kebenaran dari penulisan dapat

dipertanggung jawabkan, maka dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian untuk membahas masalah yang dirumuskan di atas sebagai berikut :

1. Sifat penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat perspektif analisis. Bersifat perspektif analisis maksudnya penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi.²⁷ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang dikenal dengan nama bahan sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin.

2. Teknik Pengumpulan Data.

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :
Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35.

berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.

3. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

