STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS

LEGAL MEMORANDUM

Oleh :

Rafa Firas

No. Mahasiswa : 13410274

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS

LEGAL MEMORANDUM

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh :

Rafa Firas

No. Mahasiswa : 13410274

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

بسم الله الرحمن الرحيم

HALAMAN PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke

Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

Pada Tanggal 12 September 2018

Yogyakarta, 12 September 2018

Dosen Pembimbing I

(Dr. M. Syamsudin. SH, MH.)

NIK : 954100104

ii

بسم الله الرحمن الرحيم

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir Pendadaran

Pada Tanggal 16 Oktober 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta 16 Oktober 2018

Tim Penguji		**Tanda Tangan**
1. Ketua :	H. Sujitno, S.H., M.Hum.	
2. Anggota :	Dr. M. Syamsudin, S.H., M.Hum.	
3. Anggota :	H. Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum.	

Mengetahui,

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan

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

NIK : 904100102

iii

SURAT PERNYATAAN

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

بسم الله الرحمن الرحيم

Yang bertandatangan dibawah ini saya :

Nama : **RAFA FIRAS**

No. Mhs : **13410274**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa Legal Memorandum dengan judul:

STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *"Penjiplakankaryailmiah (Plagiat)"*.

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut secara wajar dan tanpa unsure komersiil.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada / terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 12 September 2018

Yang membuat pernyataan,



(Rafa Firas)

NIM. 13410274

v

CURRICULUM VITAE

1.	Nama lengkap	: Rafa Firas
2.	Tempat Lahir	: Cirebon
3.	Tanggal Lahir	: 07 Oktober 1995
4.	Jenis Kelamin	: Laki-Laki
5.	Golongan Darah	: O
6.	Alamat Terakhir	: Jalan Permadi Nyutran MG II/1558 Tamansiswa Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta
7.	Identitas Orang Tua	
	a. Nama Ayah	: Alm. Yusuf Latif
	Pekerjaan Ayah	: -
	b. Nama Ibu	: Dalilah
	Pekerjaan Ibu	: Wiraswasta
8.	Alamat Orang Tua	: Dusun Kliwon Ciledug Kulon, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Cirebon.
9.	Riwayat Pendidikan	
	a. SD	: SD Negeri 1 Ciledug
	b. SMP	: SMP Negeri 1 Ciledug
	c. SMA	: SMA Negeri 1 Cirebon
10.	Hobby	: Membaca dan Bermain Game

Yogyakarta, 12 September 2018

Yang Bersangkutan,

(Rafa Firas)

Nim : 13410274

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Dia yang tahu, tidak bicara. Dia yang bicara, tidak tahu"

-Lao Tse-

"Barang siapa yang bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhan tersebut untuk kebaikan dirinya sendiri"

-QS. Al-Ankabut 6-

Legal Memorandum ini Penulis Persembahkan kepada :

1. *Kedua Orang Tua penulis (Alm. Yusuf Latif dan Dalilah) yang selalu memberikan doa, cintkasih sayang, dan dukungan;*
2. *Saudara Penulis (Ramiz Akbar dan Rassam Fuadi) yang selalu Memberikan motivasi, semangat dan dukungan kepada penulis;*
3. *Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia*

KATA PENGANTAR

Bissmillahirrahmaanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.,

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Legal Memorandum dengan judul "**STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS".** Tidak lupa shalawat serta salam tercurah pula kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Legal Memorandum ini tidak dapat terlaksana dengan baik tanpa ada bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Ibu Dalilah, Ibu penuluis yang telah sabar dalam mendidik dan merawat penulis hingga dapat berada sampai saat ini, serta telah memberikan kasih sayang, doa, dan segala hal yang beliau punya untuk kepentingan penulis.
2. Almarhum Bapak Yusuf Latif, Ayah penulis, semoga beliau bangga dan bahagia di surga sana.
3. Ibu Zaenab, Nenek penulis yang tak henti-hentinya mendoakan penulis hingga dapat menyelesaikan Legal Memorandum ini.

4. Saudara kandung penulis, Ramiz Akbar dan Rassam Fuadi, terimakasih atas doa, dukungan dan motivasi yang selalu kalian berikan.
5. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
6. Bapak Abdul Jamil SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
7. Bapak Anang Zubaidy, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA).
8. Bapak Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Legal Memorandum yang telah membimbing serta mengarahkan penulis sampai terselesaikannya Legal Memorandum ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis dalam berbagai mata kuliah.
10. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
11. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia khususnya angkatan 2013.
12. Teman-teman kelas C Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2013.
13. Teman-teman jamaah ospek Peradilan 2013 Constitutum
14. Sahabat-sabahat seperjuanganYusuf Daweng, Gibran, Ari, Adly. Terimakasih telah menjadi sahabat yang baik dan memotivasi penulis selama ini
15. Sahabat-sahabat saya sejak SMA Fajar, Davi, Donpi, Andar, Jahari, terimakasih telah mengajarkan penulis tentang artinya persahabatan yang baik.
16. Teman-teman Kost Putra Ibu Hank Haryono, bang ijal, bang baba, bang aldo, bang yasir, bang riyan, bang dika, bang fally, bang ucon, rezky, wira, encek, kris,

Bang Bagas, Hajid, fathur, luqman, daffa, almas dan borhim, terimakasih telah menjadi tempat dimana penulis dapat bercanda dan belajar tentang banyak hal serta tentang artinya kekeluargaan.

17. Semua teman-teman bermain, Arif, wahyu, vyter, dono, alm. gembul, bayu, akbar, mirrel, reihan, irfan, azmi, dan semua teman-teman yang terlibat yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
18. Teman-teman KKN-PWJ Unit 121, Irfan, Mirajul, Tika, Fita, Rani, Risti, Rina, terimakasih atas waktu nya selama menjalankan program kkn.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang diberikan kepada penulis hingga terselesaikannya penulisan Legal Memorandum ini. Penulisan Legal Memorandum ini pasti tidak luput dari kekurangan dan kesalahan. Harapan penulis semoga Legal Memorandum ini bermanfaat dan berguna bagi semua pihak yang memerlukannya.

Aamiin Yaa Rabbal'Alamiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 12 September 2018

Penulis,

(Rafa Firas)

NIM : 13410274

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN..... iii

HALAMAN ORISINALITAS..... iv

CURRICULUM VITAE vi

HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN vii

KATA PENGANTAR viii

DAFTAR ISI..... xi

ABSTRAK xii

MEMORANDUM HUKUM xiii

BAB I KASUS POSISI 1

BAB II PERTANYAAN-PERTANYAAN HUKUM 6

BAB III PENELUSURAN BAHAN-BAHAN HUKUM..... 7

BAB IV ANALISIS STATUS DAN AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN OLEH PEWARIS TERHADAP AHLI WARIS 45

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI..... 65

DAFTAR PUSTAKA 68

ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui apa status dan akibat hukum dari suatu perjanjian dimana salah satu pihaknya meninggal dunia dan perjanjian tersebut hanya berbentuk suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah secara lisan. Rumusan masalah yang diajukan yaitu, Apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara lisan oleh Bapak Yusuf dengan Bapak Koril sah dan memiliki kekuatan hukum ? dan Apakah dengan meninggalnya salah satu pihak (Pak Yusuf) dalam perikatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan perjanjian baru dengan ahli warisnya ? serta Upaya hukum apa yang harus dilakukan oleh ahli waris Pak Yusuf (Ibu Ilah) dalam permasalahan hukum tersebut ?. Penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif. Data penelitian diperoleh dengan cara melakukan wawancara langsung kepada Ibu Ilah sebagai salah satu pihak dalam kasus hukum tersebut serta dengan mempelajari, mengidentifikasi, dan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku, maupun dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Data yang diperoleh dalam penelitian kepustakaan diolah dan dianalisis secara kualitatif, kemudian diarahkan, dibahas dan diberi penjelasan dengan ketentuan yang berlaku kemudian disipulkan. Hasil studi ini menunjukan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak sah namun memiliki kekuatan hukum yang lemah; meninggalnya salah satu pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut tidak perlu dibuat perjanjian baru antara Pak Koril dengan ahli waris Pak Yusuf; upayaa hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah adalah dapat menyelesaikan masalah tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu dapat diselesaikan dengan cara diluar pengadilan atau dapat diselesaikan melalui pengadilan.

Kata Kunci : Perjanjian pengikatan jual beli tanah, syarat sah nya perjanjian, ahli waris.

MEMORANDUM HUKUM

Kepada : Ibu Ilah

Umur : 48 Tahun

Agama : Islam

Alamat : Jalan Karang Anyar No. 23 Cirebon

Nama : Rafa Firas

Alamat : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Perihal : Status dan Akibat Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris terhadap Ahli Waris

Tanggal : 12 September 2018

BAB I

POSISI KASUS

Peristiwa ini terjadi sekitar akhir tahun 2011 tepatnya pada bulan Desember tahun 2011. Pada saat itu Bapak Koril yang bertempat tinggal di Kota Solo, Provinsi Jawa Tengah ingin menjual sebidang tanah miliknya yang terletak di Kabupaten Cirebon Provinsi Jawa Barat. Tanah yang akan dijual tersebut memiliki luas kurang lebih 800 (delapan ratus) m^2. Letak tanah bersebelahan dengan rumah milik kakak kandung dari Bapak Koril, yaitu Bapak Yusuf. Bapak Koril kemuadian berinisiatif menawarkan sebidang tanahnya tersebut kepada Bapak Yusuf melalui sambungan telepon. Saat itu Bapak Yusuf belum menajawab tawaran tersebut. Bapak Yusuf meminta waktu beberapa hari untuk berpikir dan berdiskusi dengan istrinya.[1]

Tanah tersebut sebenarnya adalah harta warisan dari orang tua Bapak Koril dan Bapak Yusuf. Tanah itu pada awalnya dibagi menjadi beberapa bagian, sehingga masing-masing dari anak-anak sebagai ahli waris mendapat bagian yang sama, yaitu menjadi 8 bagian dan masing-masing ahli warisnya mendapat bagian yang sesuai dengan haknya. Seiring dengan berjalannya waktu, karena berbagai alasan seperti faktor kebutuhan ekonomi, beberapa ahli waris menjual bagian tanahnya kepada ahli warisnya yang lain sehingga pada akhirnya tanah tersebut hanya dimiliki oleh dua ahli waris, yaitu Bapak Yusuf dan Bapak Koril. Satu

[1] Kasus ini penulis dapatkan dari hasil wawancara dengan Ibu Dalilah pada tanggal 19 September tahun 2016 pada pukul 09.00 WIB di Ciledug, Jawa Barat.

minggu setelah penawaran pertama, Bapak Koril menelepon kembali Bapak Yusuf untuk menanyakan minatnya terhadap tanah milik Bapak Koril. Setelah melalui berbagai pertimbangan, Bapak Yusuf akhirnya menyatakan berminat untuk membeli tanah tersebut.

Pada saat itu melalui sambungan telepon, Bapak Koril dan Bapak Yusuf sepakat akan melakukan perjanjian jual-beli. Namun terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian jual-beli antara Bapak Yusuf dan Bapak Koril melakukan perjanjian pengikatan jual-beli, karena alasan keterbatasan dana yang dimiliki oleh Bapak Yusuf saat itu. Perjanjian pengikatan jual-beli itu dilakukan secara lisan melalui sambungan telepon. Perikatan itu tidak dibuat secara tertulis, dibawah tangan maupun melalui Notaris. Pada saat itu istri Bapak Yusuf (Ibu Ilah) sebenarnya sudah mengingatkan bahwa sebaiknya dibuat secara tertulis dan dihadapan Notaris. Namun Bapak Yusuf berpendapat bahwa cukup secara lisan saja karena alasan kesepakatan ini dilakukan dengan adik kandungnya sendiri. Bapak Yusuf meyakini bahwa adik kandungnya itu tidak akan berbuat curang atau melakukan hal-hal yang akan merugikan dirinya.

Negosiasi dan tawar menawar mengenai masalah harga tanah dilakukan. Kesepakatan kedua belah pihak tercapai, dengan hargan tanah yang disepakati sebesar Rp. 225.000 / m^2 (dua ratus dua puluh lima ribu rupiah per meter persegi). Setelah tercapai kata sepakat mengenai harga tanah, maka pembicaraan berlanjut untuk membahas masalah metode pembayaran yang akan dilakukan. Pada saat itu Bapak Yusuf meminta metode pembayaran dilakukan dengan cara di angsur sebanyak 2 (dua) kali, karena jual-beli tanah ini betepatan dengan anaknya

yang akan berangkat ke luar negeri untuk kuliah. Bapak Yusuf tidak dapat melunasi pembayaran tanah tersebut secara langsung karena beberapa uang yang dimilikinya harus didepositkan untuk mengurus *Visa* anaknya yang akan melanjutkan studinya dengan kuliah di luar negeri. Bapak Yusuf berjanji setelah *visa* anaknya terbit dari pihak Kedutaan, uang deposit tersebut akan turun dan pembayarannya akan segera dilunasi dan akan dilakukan perjanjian jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada saat itu secara kebetulan pula Bapak Koril yang sedang membutuhkan uang, kemudian meminta kepada Bapak Yusuf untuk men *transfer* kan dulu uang sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) yang dianggapnya sebagai uang muka atau DP. Akhirnya Bapak Yusuf pun men *transfer* kan uang sejumlah yang diminta sebagai uang muka tersebut kepada Bapak Koril. Setelah mendapat kabar bahwa uang depositnya dapat diambil pada bulan Mei 2012, Bapak Yusuf langsung menghubungi Bapak Koril dan mengatakan bahwa depostitnya baru dapat diambil pada akhir bulan Mei 2012 dan sisa pembayarannya akan dilunasi pada awal Juni 2012.

Pada tanggal 1 Mei 2012 Bapak Yusuf meninggal dunia, sehingga pembayaran yang awalnya telah dijanjikan akan diselesaikan pada akhir bulan Mei atau Juni 2012 harus kembali mundur. Bapak Yusuf memiliki 4 ahli waris yaitu Isteri dan 3 (tiga) anak laki-laki. Sejak awal isteri pewaris mengetahui tentang jual beli tanah yang dilakukan pewaris dengan Bapak Koril, maka sebagai ahli waris Ibu Ilah (Isteri/ahli waris Bapak Yusuf) bermaksud menanyakan

berapa sisa pembayaran yang harus dibayarkan. Ibu Ilah bersedia melunasi pembayaran tanah tersebut.

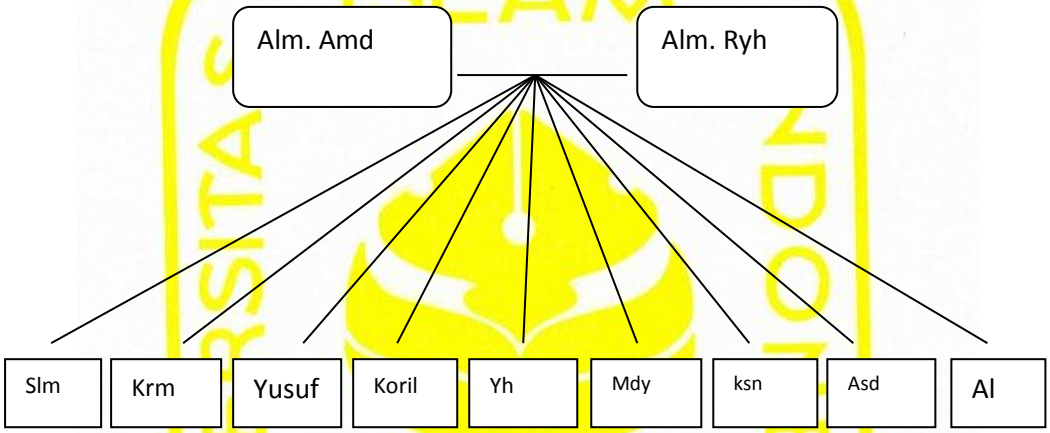
Saat ibu Ilah menanyakan kepada Bapak Koril mengenai kelanjutan pembayaran tanahnya, secara sepihak Bapak Koril merubah kesepakatan yang telah dilakukannya dengan Alm. Bapak Yusuf. Harga tanah yang pada awalnya disepakati sebesar Rp. 225.000 / m² (dua ratus dua puluh lima ribu meter persegi), berubah menjadi Rp. 275.000 / m² (dua ratus tujuh puluh lima ribu meter persegi). Selain itu Bapak Koril juga menghendaki bahwa uang yang telah dibayarkan melalui *transfer* sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) kala itu sebagai uang muka atau DP dinyaatakan hangus, sebab Bapak Koril berdalil bahwa pada saat itu dia melakukan kesepakatan dengan Bapak Yusuf, sehingga ketika Bapak Yusuf telah meninggal, harus ada perikatan baru artinya bahwa harus dibuat kembali perikatan yang baru antara Bapak Koril dengan Ibu Ilah dan segala sesuatu yang telah dilakukan oleh Bapak Yusuf terdahulu dianggap hilang atau hapus karena Bapak Yusuf sebagai pihak pembeli telah meninggal dunia sehingga hapus lah kesepakatan yang terdahulu.

Namun Ibu Ilah sebagai ahli waris tidak mau karena dia menganggap bahwa dia sebagai ahli warisnya masih sanggup dan mau untuk melunasi pembayaran atas pembelian tanah tersebut. Sehingga tanpa perlu adanya perikatan baru dan tetap berkeinginan mengikuti kesepakatan lama. Pada saat itu alat bukti yang dimiliki oleh Ibu Ilah sebagai ahli waris dari Bapak Yusuf dalam perjanjian jual beli tanah tersebut hanya bukti *transfer* yang dilakukan dalam pembayaran sebagai uang muka tersebut.

Pada tanggal 5 September 2016 Ibu Ilah datang kepada Penulis agar dapat membantu memecahkan permasalahan yang dihadapi untuk mendapatkan kejelasan hukum.

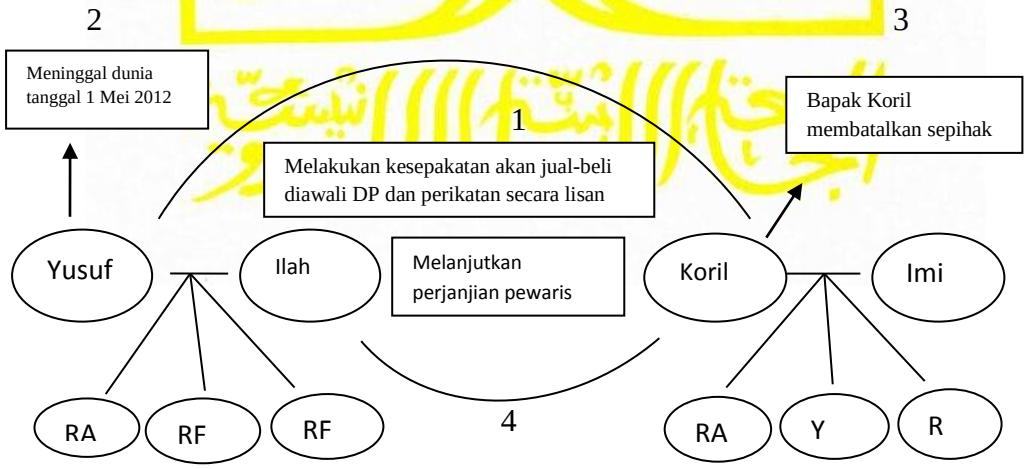
Dari paparan kasus tersebut, penulis membuat skema agar dapat lebih mempermudah memahami kasusnya :

Skema A menggambarkan silsilah keluarga Bapak Yusuf dan Bapak Koril



A. Skema silsilah Keluarga Bapak Yusuf dan Bapak Koril

Sementara itu pada skema B menggambarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Bapak Yusuf dan Bapak Koril



B. Skema Perikatan Perjanjian Jual-Beli tanah antara Bapak Yusuf dan Bapak Koril

BAB II

PERTANYAAN-PERTANYAAN HUKUM

Berdasarkan paparan kasus dirumuskan pertanyaan-pertanyaan hukum sebagai berikut :

1. Apakah perjanjian pengikatan jual-beli yang dilakukan secara lisan oleh Bapak Yusuf dengan Bapak Koril sah dan memiliki kekuatan hukum ?
2. Apakah dengan meninggalnya salah satu pihak (Pak Yusuf) dalam perikatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan perjanjian baru dengan ahli warisnya ?
3. Upaya hukum apa yang harus dilakukan oleh ahli waris Pak Yusuf (Ibu Ilah) dalam permasalahan hukum tersebut ?

BAB III

PENELUSURAN BAHAN-BAHAN HUKUM

Bahan-bahan hukum yang relevan dan dapat dijadikan dasar dalam memecahkan masalah dalam tulisan Legal Memorandum ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Yang termasuk dalam bahan-bahan hukum primer meliputi sebagai berikut :

1. Al-Quran dan Hadits
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
3. Hukum Waris Islam
4. Hukum Waris Adat

Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder meliputi :

1. Pendapat ahli hukum dalam literatur dan hasil wawancara
2. Kompilasi Hukum Islam (KHI)
3. Literatur dan Bahan-Bahan Referensi

Berdasarkan bahan-bahan hukum tersebut penulis susun dalam suatu uraian yang memberikan landasan teoretik dan normatif terhadap pertanyaan-pertanyaan hukum yang diajukan, dengan uraian pembagian sebagai berikut :

A. Perjanjian pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[2] Menurut definisi perjanjian klasik, perjanjian adalah perbuatan hukum, bukan hubungan hukum, sesuai dengan bunyi Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan jika ada kesepakatan yang dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan sanksi.[3]

Menurut Wirjono Prodjodikoro pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut. [4]

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut definisi yang konvensional perjanjian bukan hubungan hukum melainkan perbuatan hukum.[5]

---

[2] Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

[3] *Ibid.*

[4] *Ibid.*

[5] Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Mata Kuliah Hukum Perdata*, Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987, hlm. 103.

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha, dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja. Anggapan lain yang dikenal ialah suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Hal ini sebenarnya tidaklah demikian, kecuali dalam hal-hal tertentu yang telah diatur oleh Undang-Undang. Kebanyakan perjanjian dibuat secara lisan. Mungkin sebagian orang sangat memerlukan supaya perjanjian itu dibuat secara tertulis untuk jangka waktu tertentu dan ini banyak dipersoalkan, atau untuk jangka waktu yang lama, tetapi ini hanya untuk tujuan praktis mengenai pembuktian, dan biasanya menurut hukum tidak perlu.[6]

Perjanjian adalah suatu peristiwa diamana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Apabila dibandingkan antara perikatan dengan perjanjian maka, perjanjian merupakan suatu sumber perikatan selain dari Undang-undang, selain itu perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak. Sebab pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian sudah merupakan sautu pengertian yang konkrit, sebab pihak-pihak dalam perjanjian dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.

[6] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 77.

2. Unsur-unsur Perjanjian

Unsur-unsur suatu perjanjian dapat diamati dan diuraikan sehingga dapat di kelompokaan dalam beberapa kelompok sebagai berikut :[7]

a. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia adalah unsur perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, karena unsur tersebut mutlak, tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya adalah "sebab yang halal", Dalam perjanjian jual beli harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus sama. Sehingga mutlak bahwa unsur tersebut harus ada.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur naturalia merupakan unsur yang melekat pada perjanjian tertentu sehingga unsur ini tidak perlu diperjanjian. Contohnya adalah Dalam perjanjian para pihak dapat mencantumkan klausul yang isinya meinyimpangi kewajiban penjual, seperti para pihak menetapkan bahwa biaya pengiriman objek perjanjian ditanggung oleh pembeli sepenuhnya.

c. Unsur Accidentalia

Unsur Accidentalia adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, sehingga harus diperjanjian terlebig dahulu oleh para pihak. Contohnya adalah dalam perjanjian

[7] J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Karena Perjanjian*, Ctk. Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 67.

jual beli rumah, para pihak sepakat untuk menetapkan bahwa jual beli tersebut tidak meliputi pintu pagar besi yang ada di halaman depan rumah.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, adalah sebagai berikut :[8]

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (sepakat);
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
3. Ada sesuatu hal tertentu;
4. Ada sesuatu sebab yang halal.

Berikut Penjelasan dari masing-masing syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, yaitu sebagai berikut :

1). Kata Sepakat

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian.[9] Seorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Di dalam pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdapat unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*). Kata sepakat pada prinsipnya adalah terjadinya

[8] Evi Ariyani. *Op. Cit.,* hlm. 6.
[9] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 2014, hlm. 168.

persesuaian antara penawaran dan penerimaan. Kata sepakat itu pada dasarnya adalah pertemuan antara dua kehendak.[10]

Menurut Abdulkadir Muhammad syarat syarat perjanjian itu membuat timbulnya hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian sehingga menyatakan bahwa syarat-syarat perjanjian itu dibagi dua yaitu : syarat-syarat yang tegas dan syarat-syarat yang diam-diam. Syarat-syarat yang tegas adalah syarat-syarat yang secara khusus disebutkan dan disetujui oleh pihak-pihak pada waktu membuat perjanjian, apakah dilakukan secara tertulis atau lisan, sedangkan syarat-syarat yang diam-diam adalah syarat-syarat yang ditegaskan oleh pengadilan. Artinya apabila pihak-pihak tidak menentukan syarat yang tegas mengenai suatu hal, pengadilan kadang-kadang akan menegaskan sesuatu agar supaya meliputi posisi itu, karena pihak-pihak menyatakan dengan tegas apa yang mereka maksudkan, pengadilan akan menentukan kewajiban-kewajiban itu sehingga menurut pertimbangan pengadilan, mereka selayaknya sudah menyetujui syarat itu, karena mereka telah memikirkan soal itu sebelumnya.[11]

Persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian. Kehendak itu harus dinyatakan, harus ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain. Pernyataan kehendak itu harus disampaikan kepada pihak lawannya. Pihak lawan juga harus mengerti kehendak tersebut. Kemudian jika pihak lawannya menyatakan menerima atau menyetujui

[10] *Ibid.*, hlm. 169.

[11] Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 45.

kehendak, baru terjadi kata sepakat.[12] Di dalam pernyataan secara tegas, pernyataan kehendak diberiikan eksplisit dengan berbagai cara, yakni tertulis, lisan atau dengan tanda. Pernyataan kehendak secara tertulis dapat dilihat dari adanya tandatangan para pihak. Adanya tandatangan tersebut secara tegas menyatakan bahwa para pihak telah bersepakat mengenai isi perjanjian atau kontrak.

2). Kecakapan Pihak-pihak untuk Membuat Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPerdata adalah kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian. Di sini terjadi percampuradukan penggunaan istilah perikatan dan perjanjian. Dari kata "membuat" perikatan dan perjanjian dapat disimpulkan adanya unsur "niat" (sengaja). Hal yang demikian itu dapat disimpulkan cocok untuk perjanjian yang merupakan tindakan hukum, apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tidak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang.[13]

Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdaata tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negatif, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang yang tidak cakap tersebut adalah sebagai berikut :[14]

---

[12] *Ibid*

[13] *Ibid*., hlm. 176.

[14] *Ibid*

1. Orang yang belum dewasa ;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Hukum perikatan di Indonesia sama sekali tidak menentukan tolak ukur atas batasan umur agar seseorang dinyatakan dewasa, begitu juga dengan Buku III KUHPerdata. Ketentuan batasan umur ditentukan dalam Buku I KUHPerdata tentang orang. Berdasarkan Buku I Pasal 330 KUHPerdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.[15]

Kemudian ketentuan Pasal 47 UU No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan secara tidak langsung menetapkan batas umur kedewasaan ketika menetapkan anak yang belum mencapai 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan pernikahan ada di bawah pengawasan orangtua mereka.

Dengan demikian kecakapan untuk melakukan perjanjian yang dibuat selain haru dengan batasan umur kedewasaan harus juga dikaitkan pada tolak ukur yang lain, misalnya tidak berada dibawah pengampuan. Tidak hanya dewasa, tetapi cakap melakukan perbuatan hukum.

3). Sesuatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai

[15] *Ibid.*, hlm. 177.

suatu hal tertentu.[16] Jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian, kadang yang dimaksudkan yakni pokok perikatan dan kadang jugaa diartikan sebagai pokok prestasi. Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.[17]

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata menentukan, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.[18] *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti luas lagi, yakni pokok persoalan.

4). Sesuatu Sebab yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya sesuatu sebab yang halal. Naskah asli KUHPerdata (bahasa Belanda) menggunakan istilah *een geoorloofde oorzaak* yang berarti alasan yang diperbolehkan.[19] Terjemahan yang sudah lazim digunakan di Indonesia adalah kausa hukum yang halal (*justa causa*). Dari Pasal 1320 KUHPerdata dapat ditarik simpulan bahwa pasal tersebut menyaratkan bahwa perjanjian atau kontrak di samping harus ada kausanya, tapi juga kausa itu haruslah halal.[20] Domat dan Pothier memandang kausa perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk menerima keterikatan untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan. Jadi, mereka ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri). Menerima

[16] *Ibid.*, hlm. 186.
[17] *Ibid*
[18] *Ibid*
[19] *Ibid.*, hlm. 188.
[20] *Ibid*

perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut, dengan kata lain, menerima keterikatan untuk memberikan prestasi perikatan.

Dengan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang terikat untuk melaksanakan isi perjanjian tidak hanya didasarkan pada kata sepakat saja, tetapi juga harus didasarkan adanya kausa.[21] Pasal 1337 Jo Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.[22] Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya dapat berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat sang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berganti sesuai dengan perkembangan zaman.[23]

4. Asas-asas Perjanjian

Asas dalam hukum perjanjian memberikan berbagai kaidah hukum yang mengatur soal kontrak dalam peraturan perundang-undangan yang merupakan hukum pelengkap. Akibat adanya asas tersebut maka kaidah perjanjian dapat

---

[21] *Ibid*

[22] *Ibid*., hlm. 190.

[23] *Ibid*., hlm. 191.

dipersempit atau diperluas oleh para pihak yang membuat kontrak. Asas-asas perjanjian tersebut adalah : [24]

1. Asas Konsensualisme

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari para pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas, tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil tetapi cukup melalui konsesus belaka. Suatu perjanjian timbul apabila telah ada konsensus atau persesuaian kehendak antara para pihak, sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat. Asas konsensualisme tidak mensyaratkan suatu kontrak harus dibuat dalam bentuk yang tertulis, kecuali beberapa bentuk dari kontrak tertentu yang harus dibuat dalam bentuk yang tertulis, sebagai contohnya adalah kontrak perdamaian, kontrak pertanggungan dan kontrak hibah.

2. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas kekuatan mengikat atau asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa janji itu mengikat. Suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut. Mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatanya sama dengan kekuatan mengikat undang-undang. Jika salah satu pihak dalam kontrak tidak melaksanakan isi kontrak yang mereka sepakati maka oleh hukum disediakan ganti rugi dan atau bahkan pelaksanaan kontrak secara memaksa

[24] Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989, hlm. 45.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Para pihak menurut kehendak bebasnya masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang dikehendaki. Para pihak juga dapat dengan bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum maupun kesusilaan.

5. Bentuk-bentuk Perjanjian/Kontrak

Perjanjian atau kontrak memiliki beberapa bentuk, dimana bentuk-bentuk kontrak tersebut dibedakan berdasarkan sumber hukumnya, bentuknya, aspek kewajibannya dan namanya.[25]

a. Menurut sumber hukumnya kontrak dibedakan menjadi lima yaitu :

1. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga;
2. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan;
3. Perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
4. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
5. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik.

b. Menurut bentuknya kontrak atau perjanjian dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Kontrak yang dibuat dalam bentuk yang tertulis, seperti yang diatur dalam Pasal 1682 KUH Perdata, tentang perjanjian hibah yang harus dibuat dengan akta notaris.

[25] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 165.

2. Kontrak yang dibuat dalam bentuk yang tidak tertulis, yaitu kontrak yang dibuat secara lisan (Pasal 1320: perjanjian telah terjadi jika sudah ada kesepakatan dari para pihak yang membuatnya).

c. Menurut aspek kewajibannya atau perjanjian timbal balik dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu :

1. Perjanjian timbal balik tidak sempurna, perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak yang lain hanya mewajibkan melakukan sesuatu.
2. Perjanjian sepihak, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban hanya pada satu pihak saja.

d. Menurut namanya perjanjian dibedakan menjadi dua bentuk yaitu :

1. Perjanjian bernama (*nominaat)*
2. Perjanjian tidak bernama (*innominaat)*

6. Jenis-jenis Perjanjian

Kontrak atau perjanjian ada beberapa jenisnya yang menentukan bagaimana perjanjian itu nantinya, jenis-jenis perjanjian itu adalah sebagai berikut :[26]

1. Perjanjian Jual-Beli;
2. Perjanjian Tukar Menukar;
3. Perjanjian Sewa-Menyewa;
4. Perjanjian Pinjam Pakai dan Perjanjian Pinjam Meminjam;
5. Perjanjian Kredit;

[26] Evi Ariyani, *Op. Cit,* hlm. 124.

6. Perjanjian Sewa-Beli;

7. Perjanjian Kontrak-Karya.

7. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian telah diatur dalam Pasal 1381 sampai dengan 1456 KUH Perdata. Cara-cara penghapusan perjanjian tersebut yaitu : [27]

1. Pembayaran;

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

3. Pembaharuan utang;

4. Perjumpaan utang atau kompensasi;

5. Pencampuran utang;

6. Pembebasan utang;

7. Musnahnya barang yang terutang;

8. Kebatalan atau pembatalan;

9. Berlakunya suatu syarat batal;

10. Lewat waktu (verjaring / daluwarsa).

8. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli.

[27] Djohari Santosos dan Achmad Ali, *Op. Cit*, hlm. 89.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan tidak dipenuhi maka suatu perjanjian tersebut dapat dibatalkan, maksudya adalah perjanjiannya tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai hal tertentu dan suatu sebab yang halal tidaj dipenuhi, makasuatu perjanjian tersebut batal demi hukum, maksudnya adalah bahwa sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.[28]

Berdasarkan Pasal 4333 ayat (1) dan (2) *Burgerlichen Gesetzbuches* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jerman) selanjutnya disebut BGb dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian antara penjual dan pembeli. Penjual berkewaajiban menyerahkan suatu barang beserta hak miliknya kepada pembeli serta menjamin barang itu bebas dari cacat fisik dan hukum. Kemudian pembeli wajib membayar harga penjualan yang disepakati. Di dalam hukum Romawi, jual beli dimaknai sebagai perjanjian antara dua pihak, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang ditentukan atas barang yang diserahkan tersebut.[29]

` Dari definisi jual beli tersebut dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli adalah sebagai berikut:[30]

---

[28] Gunawan Widjaya, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 11.

[29] Ridwan Khairandy, *Loc., Cit.*

[30] *Ibid.*, hlm. 7.

1. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;

2. Ada barang yang ditransaksikan;

3. Ada harga; dan

4. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

B. Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah.[31] Tetapi, meskipun demikian mengingat hukum agraria Indonesia sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah umtuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.[32]

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu:[33]

a. Adol Plas (Jual Lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

b. Adol Gadai (Jual Gadai)

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepadda pihak lain (pemegang gadai)

---

[31] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 13.

[32] *Ibid*

[33] *Ibid.*, hlm. 17.

menerima sejumlah uang dari pihak lain sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol Tahunan (Jua Tahunan)

Pada adol tahunan (Jual Tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara para pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakkatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata pengertian jual beli tanah adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUHPerdata dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belumm diserahkan maupun harganya belum dibayar.

2. Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yakni *"wanprestatie"* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang

dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.[34]

Istilah ini merupakan lawan dari pemenuhan prestasi, dimana prestasi adalah esensi daripada adanya perikatan, yang mana mewajibkan para pihaknya untuk memenuhi prestasi sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian. Contoh dari pemenuhan prestasi itu adalah dengan melakukan penyerahan barang yang dijual dan barang yang akan diserahkan pada pihak yang mengadakan perjanjian.[35]

Secara umum wanprestasi adalah tindakan seseorang yang tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajibannya dalam suatu perjanjian. Seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila dalam suatu keadaan dia tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya atas terjadinya perjanjian.[36]

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, wanprestasi adalah tindakan dimana tidak terpenuhinya suatu perutangan (perikatan). Wanprestasi memiliki dua macam sifat, yaitu bahwa prestasi itu memang telah dilakukan namun tidak dengan sepatutnya sesuai dalam perjanjian. Kemudian prestasi itu dilakukan namun tidak tepat waktu atau telah lewat waktu yang di perjanjikan.[37]

Menurut J. Satrio, seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila debitor tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana

---

[34] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan,* FH UII Press, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 2014, hlm. 380.

[35] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan,* Alumni, Bandung, 1992, hlm. 17.

[36] *Ibid*., hlm. 20.

[37] Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian A,* Seksi Hukum Perdata FH UGM, Yogyakarta, 1980, hlm. 4.

mestinya dan semua itu dapat dipersalahkan kepadanya, sedangkan unsur-unsur wanprestasi adalah sebagai berikut : [38]

a. Debitor sama sekali tidak berprestasi; atau

b. Debitor keliru berprestasi; atau

c. Debitor terlambat berprestaasi.

Menurut Subekti, bahwa wanprestasi debitor itu dapat berarti :[39]

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;

b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;

c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; atau

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan pendapat para ahli hukum diatas, maka dapat diartikan bahwa yang dikatakan sebagai wanprestasi adalah suatu tindakan dimana seseorang atau pihak dalam suatu perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang semestinya kepada pihak lainnya. Atau dengan kata lain pihak debitor tidak memenuhi kewajibannya terhadap kreditor. Seseorang dapa dinyatakan melakukan wanprestasi apabila sebelumnya dinyatakan secara tegas bahwa debitor harus melakukan apa yang diperjanjikannya dengan kreditor, sehingga kreditor harus menagih terlebih dahulu pemenuhan kewajiban oleh debitor akan suatu hal tersebut.

---

[38] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan, Op. Cit.,* hlm. 279.

[39] *Ibid.,*

Peringatan atau *sommatie* biasanya dilakukan oleh juru sita dari pengadilan, dalam hal ini membuatkan proses verbal tentang penagihannya itu, tetapi dapat juga dilakukan dengan surat tercatat (kilat khusus) yang sulit untuk dipungkiri pihak debitor. Peringatan tersebut harus dilakukan secara tertulis sesuai ketentuan Pasal 1238 B.W. Demikian pula jika di dalam kontrak sebelumnya telah dicantumkan terlebih dahulu secara tegas, kapan dan dalam hal apa debitor dianggap lalai, maka dalam hal ini tidak lagi diperlukan suatu somasi/*sommatie.*[40]

Setelah dinyatakan pihak debitor melakukan wanprestasi, kreditor dapat menuntut 4 (empat) hal sesuai dengan kasus atau perkaranya, yaitu :[41]

1. Kreditor dapat memintakan pelaksanaan perjanjian, meskipun waktu dari pelaksanaannya telah lewat atau sudah terlambat;
2. Kreditor dapat memintakan ganti kerugian. Kerugian yang dimaksud dalam hal ini adalah kerugian yang diderita karena tidak terpenuhi, terlambat, atau tidak dilaksanakan sebagai mana mestinya.
3. Kreditor dapat meminta pelaksanaan perjanjian sekaligus disertai dengan ganti kerugian sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian itu; atau
4. Kreditor dalam suatu perjanjian timbal balik, dapat memintakan dekapa Hakim untuk membatalkan perjanjian disertai tuntutan ganti kerugian. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 B>W. Bahwa setiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat dimana wanprestasi dari salah satu pihak

---

[40] Mariam Darus Badrulzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan,* Alumni, Bandung, 1983, hlm. 19.

[41] Djohari Santoso, Achmad Ali, *Op. Cit.,* hlm. 58.

akan berakibat pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian haru dimintakan kepada Hakim.

3. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan Melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 B.W. yang menyebutkan bahwa "*setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain, mewajibkan kepada orang itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".*

Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, perbuatan melawan hukum secara luas adalah perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban dari diri pelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan, maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.[42]

Menurut Rosa Agustina perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya dengan semua warga masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar.[43]

Apabila seseorang ingin menggugat orang lain karena perbuatan melawan hukum, maka penggugat harus memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dari ketentuan tersebut dapat ditarik unsur-unsur yang

[42] *Ibid.*, hlm. 301.
[43] *Ibid.*, hlm. 302.

sekaligus merupakan persyaratan gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.

Menurut J.Satrio bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata dapat disimpulkan sebagai berikut :[44]

a. Adanya tindakan/perbuatan;

b. Perbuatan itu harus melawan hukun;

c. Pelakuknya memiliki unsur kesalahan;

d. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian.

Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo ada 4 (empat) unsur atau syarat materiil harus dipenuhi oleh penggugat untuk melakukan gugatan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, yaitu :[45]

1. Perbuatan tersebut harus merupakan perbuatan melawan hukum;

2. Kesalahan (*schuld)*

3. Kerugian (*schalde)*; dan

4. Hubungan klausal (*oorzakelijk verband*).

Perbuatan melawan hukum dapat digugat dan wajib memberi ganti rugi selama perbuatan tersebut menimbulkan kerugian kepada orang lain. Tetapi tidak semua perbuatan melawan hukum dapat dimintakan ganti rugi, karena terdapat unsur pembenar (*rechtsvaardigingsground*) sebagai penghapus untuk memberikan

[44] J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 139.

[45] M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm. 13.

ganti rugi. Terdapat dasar-dasar pembenar yang dibagi menjadi 2 (dua) golongan utama, yaitu dasar pembenar yang tidak berasal dari undang-undang dan dasar pembenar yang yang berasal dari undang-undang.

Dasar-dasar pembenar dari undang-undang antara lain :[46]

1). Keadaan Memaksa (*overmacht)*

Keadaan dimana seseorang mendapatkan tekanan dari luar yang tidak dapat tertahankan lagi dan harus memilih kepada menyelamatkan kepentingan pribadi dan melanggar hak orang lain dengan melakukan perbuatan melawan hukum,

2). Pembelaan Terpaksa (*Noodweer*)

Perbuatan dimana seseorang terpaksa melakukan perbuatan melawan hukum untuk membela kehormatan dirinya atau orang lain, menyelamatkan diri dan/atau harta benda milik pribadi atau orang lain dari serangan yang sengaja datangnya dengan tiba-tiba, dimana pembelaan atas serangan dengan sengaja yang terjadi karena perbuatan melawan hukum dari orang lain terlebih dahulu.

3). Peraturan Undang-Undang

Peraturan undang-undang adalah peraturan yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang oleh Undang-Undang Dasar atau undang-undang diberikan wewenang untuk membuat peraturan dan dibuat berdasarkan kewenangan tersebut. Suatu perbuatan berdasarkan undang-undang adalah melawan hukum

[46] Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, FH Univesitas Indonesia Pascasarjana, Jakarta, 2003, hlm. 60.

jika wewenang tersebut disalahgunakan atau dalam hal *detournement de pouvoir*.[47]

4). Perintah Jabatan

Perbuatan orang yang melakukan perintah atasan yang berwenang bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Perintah atasan hanya berlaku sebagai alasan pembenar bagi orang yang melaksanakan perintah tersebut.[48] Namun untuk hal ini harus memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu :[49]

1) Bilamana perintah tersebut secara itikad baik oleh bawahan dianggap sebagai perintah yang diberikan secara sah; dan
2) Pelaksanaannya adalah termasuk lingkungan kewajiban pegawai bawahan tersebut.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

1). Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) adalah dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[50] Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian uang tanda jadi atau

[47] Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum,* Alumni, Bandung, 1982, hlm. 23. Dalam Buku Rosa Agustina, *Op. Cit.*, hlm. 63.

[48] *Ibid.*,

[49] M.A. Moegni Djojodirdjo, *Op. Cit.*, hlm.65.

[50] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 75.

uang muka berdasarkan kesepakatan.[51] Begitu juga kepada pembeli, PPJB ini menyatakan kesediaan pembeli untuk membeli objek tersebut. Umumnya PPJB dibuat secara otentik dihapadapan Notaris, namun pada faktanya saat ini tidak selalu seperti itu, karena memang tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa PPJB harus dibuat secara otentik.

2). Subjek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Subjek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah penjual dan pembeli. Dalam hal ini jika penjual dan pembelinya adalah orang pribadi maka subjek perjanjian diwakili oleh data-data yang ada dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari masing-masing pihak. Namun jika subjeknya adalah Badan Hukum, maka dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diwakili oleh akta pendirian badan hukum tersebut dan keputusan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang pengesahan sebagai badan hukum.

3). Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Objek Perjanjian Pengikatan Jaul Beli (PPJB) adalah tanah dan bangunan seperti yang tertulis dalam sertifikat haknya. Mungkin saja sudah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau jenis sertifikat lainnya seperti disyaratkan undang-undang. Apabila objeknya belum bersertifikat, maka dalam perjanjian dicantumkan lokasi objek terebut dengan mencantumkan alas haknya. Mungkin saja alas haknya adalah girik, ketitir, petok D, *eigendom verponding* dan lain-lain.

---

[51].https://www.kompasiana.com/legalakses/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb_5520ca45a333116a4946cde4. Diakses pada tanggal 27 Febuari 2018

4). Jenis-jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Jenis-jenis atau macam-macam dari Perjanjian Pengikatan Jaul Beli (PPJB) ada 2 (dua) jenis atau terdapat 2 (dua) versi, yaitu:

1. Akta Pengikatan jual beli yang baru, merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas. Perjanjian Pengikatan ini biasa disebut sebagai PJB belum lunas atau Pengikatan jual beli belum Lunas.
2. Akta Pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya yaitu masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan akta jual belinya belum bias dibuatkan oleh PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini biasa disebut sebagai PJB Lunas atau Pengikatan Jual beli Lunas.

Berdasarkan jenis-jenis PPJB tersebut terdapat perbedaan di antara keduanya, yaitu jika bentuknya adalah PJB belum lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan dari suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, kehadiran pihak penjual sudah tidak diperlukan kembali, karena sudah terwakili dengan memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

C. Pewarisan Tanah

1. Pengertian Hukum Waris

Menurut A. Pitlo Hukum Waris adalah suatu rangkaian ketentuan-ketentuan dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang, sehingga akibatnya beralihlah harta peninggalan dari seorang yang meninggal kepada ahli waris, baik dalam hubungannya antara mereka sendiri, maupun dengan pihak keluarga.

Menurut Hartono Soerjopratiknjo Hukum Waris adalah keseluruhan peraturan dengan mana pembuat undang-undang mengatur akibat hukum dari meninggalnya seseorang, terhadap harta kekayaannya, perpindahannya kepada ahli warisnya dan hubungannya dengan pihak ketiga.[52]

Menurut Soerojo Wignjodipoero Hukum Waris menurut adat atau hukum adat waris adalah sesuatu yang meliputi norma-norma hukum yang menetapkan harta kekayaan baik yang bersifat materiil maupun immateril dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya.[53]

Menurut Zainuddin Ali Hukum Waris Adat adalah serangkaian peraturan yang mengatur penerusan dan pengoperan harta peninggalan atau harta warisan dari suatu generasi ke generasi lain, baik yang berkaitan dengan harta benda maupun yang berkaitan dengan hak-hak kebendaan (materi dan nonmateri).[54]

---

[52] Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris Tanpa Wasiat,* Ctk. Kedua, Seksi notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1983, hlm. 1.

[53] Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat,* Ctk. Kedelapan, Haji Masagung, Jakarta, 1989, hlm. 161.

[54] Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia,* Sinar Grafika, Ctk. Kedua, Jakarta, 2010, hlm. 2.

Menurut A. Pitlo Hukum Waris Eropa yang dimuat dalam *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.[55]

Menurut R. Subekti Hukum waris menurut BW memiliki asas "Apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya". Hak-hak dan kewajiban yang dimaksud, yang beralih kepada ahli waris adalah termasuk ruang lingkup harta kekayaan atau hanya hak kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.[56]

Menurut Zainuddin Ali Hukum Waris Islam adalah auran yang mengatur pengalihan harta dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Hal ini berarti menentukan siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris, porsi bagian masing-masing ahli waris, menentukan harta peninggalan dan harta warisan bagi orang yang meninggal dimaksud.[57]

Menurut Himan Hadikuma Hukum Waris Islam adalah aturan-aturan yang mengatur tentang adanya hak bagi para ahli waris pria dan wanita atas pembagian harta peninggalan pewaris yang wafat, berdasarkan ketetapan Allah SWT. Sehingga apabila ada pewaris yang wafat maka para ahli warisnya mempunyai hak (menuntut) atas bagian dari harta warisan dari pewaris yang wafat itu. Ahli

---

[55] A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Terjemahan M. Isa Arief, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 1.

[56] R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1977, hlm. 79.

[57] Zainuddin Ali, *Op. Cit*, hlm. 33.

waris yang dimaksud baik pria atau wanita yang banyak sedikitnya diperhitungkan (diperkirakan) berdasarkan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan di dalam Al-Quran.[58]

2. Pewaris

Menurut Hartono Soerjopratiknjo pewaris adalah orang yang meninggal dan meninggalkan harta warisan.[59] Menurut Ali Afandi pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda kepada orang lain.[60] Dan Ahli Waris menurut Ali Afandi adalah orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya, maupun untuk sebagian tertentu.. Ahli Waris ini juga disebut Ahli-waris dibawah titel umum.[61]

Menurut J. Satrio Ahli Waris adalah mereka yang menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dunia dalam kedudukan hukum harta kekayaan. Mereka adalah penerima hak dengan atas hak umum atau khusus.[62]

Menurut Effendi Perangin yang dimaksud dengan subjek dalam waris adalah Pewaris Ahli Waris (anak kandung, anak angkat, anak tiri, janda/duda, dan sebagainya).[63] Menurut J Satrio yang dimaksud dengan objek dalam waris adalah Harta Warisan itu sendiri, baik berupa harta pusaka, harta bawaan, harta

---

[58] Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu, Islam,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 9.

[59] Hartono Soerjopratiknjo, *Op. Cit*, hlm. *2.*

[60] Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian,* PT. Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm. 7.

[61] *Ibid.*, hlm. 8.

[62] J. Satrio, *Hukum Waris,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 8.

[63] Effendi Perangin, *Hukum Waris,* Raja Grafindo Persada, Ctk. Pertama, Jakarta, 1997, hlm. 27.

peninggalan dan harta bersama.[64] Menurut Hartono Soerjopratikno Harta Warisan atau Warisan adalah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua utangnya.[65]

3. Pembagian Harta Warisan

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro dalam hal ada lebih dari seorang ahliwaris, apabila suatu harta warisan harus dibagi-bagi antara beberapa orang ahliwaris, maka pada hakekatnya ada perbedaan antara Hukum Adat di satu pihak dan Hukum Islam serta Hukum BW di lain pihak. Hukum Islam dan Hukum BW memungkinkan pembagian harta warisan tanpa memandang ujud dari barang-barang yang merupakan harta warisan itu. dan lagi ditetapkan semula bagian berapa dengan angka tertentu tiap ahliwaris akan menerima. Lain halnya dalam Hukum Adat, yang dalam pembagia harta warisan melihat pada ujud barang-barang yang ditinggalkan oleh si wafat,

Maka pembagian harta warisnya adalah sebagai berikut :[66]

1). Sistem Pewarisaan Hukum BW

Sistem kewarisaan dalam KUHPerdata menganut pada Hukum BW, dimana Hukum BW menganut hukum barat yang bersifat parental dan mandiri. Dimana harta warisan jika pewaris wafat harus selekas mungkin diadakan

---

[64] J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 7

[65] Hartono Soerjopratiknjo, *Op. Cit, hlm. 4.*

[66] R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia,*Sumur Bandung, Ctk. Ketujuh, Bandung, 1983, hlm. 58.

pembagian yang merupakan ahli waris dalam hukum BW dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian :

a. Ahli waris menurut Undang Undang

b. Ahli Waris menurut Testament (Wasiat)

Dalam KUHPerdata sistem keturunaan yang dianut merupakan adalah sistem parental atau bilateral terbatas, dimana setiap anggota keluarga menghubungkan dirinya pada keturunan ayah dan ibunya. Kemudian system kewarisan yang dianut KUHPerdata adalah sisitem individual, artinya setiap ahli waris berhak menuntut pembagian harta warisan dan memperoleh bagian yang menjadi haknya, baik harta warisan dan ibunya maupun harta dari ayahnya.

Pembagian ahli waris menurut BW terdapat 5 golongan :

a. Golongan I

Merupakan ahli waris dalam garis lurus ke bawah dari pewaris, yaitu anak, suami / duda, istri / janda dari si pewaris. Ahli waris golongan pertama mendapatkan hak mewaris menyampingkan ahli waris golongan kedua, maksudnya, sepanjang ahli waris golongan pertama masih ada, maka, ahli waris golongan kedua tidak bisa tampil. (Pasal 852 BW)

b. Golongan II

Merupakan, ahli waris dalam garis lurus ke atas dari pewaris, yaitu, bapak, ibu dan saudara – saudara si pewaris. Ahli waris ini baru tampil mewaris jika ahli waris golongan pertama tidak ada sama sekali dengan menyampingkan ahli waris golongan ketiga dan keempat. (Pasal 854 BW)

c. Golongan III

Merupakan, keluarga sedarah si bapak atau ibu pewaris, yaitu kakek, nenek baik pancer bapak atau ibu dari si pewaris. Dalam hal ini, ahli waris golongan ketiga baru mempunyai hak mewaris, jika ahli waris golongan pertama dan kedua tidak ada sama sekali dengan menyampingkan ahli waris golongan keempat.(Pasal 853:858 BW)

d. Golongan IV

Merupakan, sanak keluarga dalamgaris ke samping dari si pewaris, yaitu paman, bibi. (Pasal 858 ayat 2 BW)

e. Golongan V

Ahli Waris berdasarkan Penggantian Tempat / Ahli Waris Pengganti (Plaatsvervulling / representatie). Dalam sistem waris BW tertuju pada pewarisnya itu sendiri, dimana pewarisnya meninggal maka keturunannya berhak untuk mendapat bagiaan ahli waris dari harta yang ditinggalkan pewaris tersebut.

2). Sistem Pewarisan Hukum Adat

Sistem pewarisaan hukum adat menjadi 4 bagiaan dengan terdiri dari

1. Sistem Keturunan

Dilihat dari segi garis keturunan maka perbedaan lingkungan hukum adat itu dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu:

a. Sistem Patrilinial (kelompok garis kebapakan)

Sistem keturunan yang ditarik menurut garis bapak, dimana kedudukan pria lebih menonjol pengaruhnya dari kedudukan wanita di dalam pewarisan. Suku-suku yang bergaris keturunan kebapakan antara lain adalah Gayo, Alas, Batak, Nias, Lampung, Buru, Seram, Nusa tenggara, Irian

b. Sistem Matrilinial (kelompok garis keibuan)

Sistem keturunan yang ditarik menurut garis ibu, dimana kedudukan wanita lebih menonjol pengaruhnya dari kedudukan pria di dalam pewarisan. Suku-suku yang bergaris keturunan ini adalah minangkabau, enggano.

c. Sistem Parental atau Bilateral (kelompok garis ibu-bapak)

Sistem yang ditarik menurut garis orang tua, atau menurut garis dua sisi (bapak-ibu), dimana kedudukan pria dan wanita tidak dibedakan di dalam pewarisan. Adapun suku yang bergaris keturunan ini adalah Jawa, Sunda, Madura, dan Melayu

2. Sistem Pewarisan Individual

Sistem pewarisan dimana setiap waris mendapatkan pembagian untuk dapat menguasai dan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Setelah harta warisan itu diadakan pembagian maka masing-masing waris dapat menguasai dan memiliki bagian harta warisannya untuk diusahakan dan dinikmati.

3. Sistem Pewarisan Kolektif

Pengalihan kepemilikan harta peninggalan dari pewaris kepada waris sebagai kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan dan pemilikannya, melainkan setiap waris berhak untuk mengusahakan menggunakan atau mendapat hasil dari harta peninggalan itu. Sedangkan cara pemakaiannya diatur bersama atas dasar musyawarah dan mufakat oleh semua anggota kerabat yang berhak atas harta peninggalan dibawah bimbingan kepala kerabat.

4. Sistem Pewarisan Mayorat

Sistem pewarisan mayorat sesungguhnya adalah juga merupakan sistem kewarisan kolektif, hanya saja pengalihan harta yang tidak terbagi itu dilimpaahkan kepada anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin keluarga menggantikan kedudukan ayah atau ibu sebagai kepala keluarga.

Sistem mayorat ini ada dua macam dikarenakan perbedaan sistem keturunan yang dianut. Pertama mayoret lelaki yaitu kepemimpinan yang dipegang oleh anak laki-laki tertua seperti berlaku dilingkungan masyarakat adat Lampung. Sedangkan mayorat perempuan yaitu anak tertua perempuan sebagai penunggu harta orang tua seperti berlaku dilingkungan masyarakat adat Semendo Sumatra Selatan.

3). Sistem Pewarisaan Hukum Islam

Berbeda dengan sistem pewarisaan hukum BW, sistem pewarisaan hukum adat menganut sistem dengan garis keturunaan dimana terdapat patrilitial, matrilitial, parental dan bilateral yang menjadi garis utama dalam pewarisaan

dalam sistem pewarisaan hukum adat, didalam BW sistem diatur setelah ahli waris meninggal dengan mendapat harta warisaan mulai dari istri yang ditinggalkan sampai anak, sedangkan dalam sistem pewarisaan hukum adat, pewarisan menganut garis keturunaan setiap suku yang berbeda beda disetiap wilayah.

Dalam pewarisaan hukum islam, terdapat 6 golongan pembagiaan pewarisaan setiap pewarisaan tersebut terdapat tingkatan yang berbeda-beda dengan perbandingan hukum waris BW dan perbandingan hukum waris adat, dimana dalam hukum waris islam, anak laki-laki mendapat bagiaan yang lebih besar dari anak perempuaan yang sudah diatur didalam Al-qur'an, sebagaimana terdapat 6 ciri sistem pembagiaan dalam hukum waris islam yang terdiri dari :

1. *Ashhabul furudh* yang Berhak Mendapat Setengah

Ashhabul furudh yang berhak mendapatkan separo dari harta waris peninggalan pewaris ada lima, satu dari golongan laki-laki dan empat lainnya perempuan. Kelima ashhabul furudh tersebut ialah suami, anak perempuan, cucu perempuan keturunan anak laki-laki, saudara kandung perempuan, dan saudara perempuan seayah

2. *Ashhabul furudh* yang berhak Mendapat Seperempat

Adapun kerabat pewaris yang berhak mendapat seperempat (1/4) dari harta peninggalannya hanya ada dua, yaitu suami dan istri

3. *Ashhabul furudh* yang Berhak Mendapat Seperdelapan

Dari sederetan ashhabul furudh yang berhak memperoleh bagian seperdelapan (1/8) yaitu istri. Istri, baik seorang maupun lebih akan mendapatkan seperdelapan dari harta peninggalan suaminya, bila suami mempunyai anak atau cucu, baik anak tersebut lahir dari rahimnya atau dari rahim istri yang lain.

4. *Ashhabul furudh* yang Berhak Mendapat Bagian Dua per Tiga

Ahli waris yang berhak mendapat bagian dua per tiga (2/3) dari harta peninggalan pewaris ada empat, dan semuanya terdiri dari wanita:

Dua anak perempuan (kandung) atau lebih.

Dua orang cucu perempuan keturunan anak laki-laki atau lebih.

Dua orang saudara kandung perempuan atau lebih.

Dua orang saudara perempuan seayah atau lebih.

5. *Ashhabul furudh* yang Berhak Mendapat Bagian Sepertiga Masalah 'Umariyyatan

Adapun ashhabul furudh yang berhak mendapatkan warisan sepertiga bagian hanya dua, yaitu ibu dan dua saudara (baik laki-laki ataupun perempuan) yang seibu.Seorang ibu berhak mendapatkan bagian sepertiga dengan syarat:

Pewaris tidak mempunyai anak atau cucu laki-laki dari keturunan anak laki-laki.

Pewaris tidak mempunyai dua orang saudara atau lebih (laki-laki maupun perempuan), baik saudara itu sekandung atau seayah ataupun seibu.

6. *Asbhabul Furudh* yang Mendapat Bagian Separoe

Adapun asbhabul furudh yang berhak mendapat bagian seperenam (1/6) ada tujuh orang. Mereka adalah (1) ayah, (2) kakek asli (bapak dari ayah), (3) ibu, (4) cucu perempuaan keturunan anak laki-laki, (5) saudara perempuan seayah, (6) nenek asli, (7) saudara laki-laki dan perempuan seibu.

Perbedaan dengan hukum waris BW dan Adat, hukum waris islam membagi harta warisannya dengan apa yang sudah ada didalam Al'qur'an yang mana bagian laki laki mendapat bagiaan yang lebih besar dari bagian perempuan.

D. Upaya Hukum

Upaya Hukum yang berkaitan dengan Hukum Perdata terdapat 2 (dua) pilihan, yaitu dapat melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution)* dan upaya hukum melalui Pengadilan.[67] ADR merupakan kehendak sukarela dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelsaikan sengketa mereka diluar pengadilan, dalam arti mekanisme ajudikasi standar konvensional.

ADR merupakan serangkaian praktek dan teknik-teknik yang di tunjukan untuk beberapa hal. Pertama, memungkinkan sengketa-sengketa hukum diselesaikan diluar pengadilan untuk keuntungan atau kebaikan para pihak yang bersangkutan. Kedua, mengurangi biaya atau keterlambatan kalau sengketa tersebut di selesaikan melalui litigasi konvensional. Ketiga, mencegah agar sengketa-sengketa hukum tidak dibawa ke pangadilan. Disisi lain ADR juga dapat menghasilkan penyelesaian sengketa yang memuaskan kedua belah pihak. Yang

[67] H. Chandera dan W. Riawan, *Pengantar praktis Penanganan Perkara Perdata*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2001, hlm. 6.

termasuk ke dalam bagian dari ADR itu sendiri adalah Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsolidasi, dan penilaian ahli.

Upaya hukum kedua yaitu melalui pengadilan. Upaya hukum melalui pengadilan maksudnya adalah pihak yang sedang bersengketa dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri. Gugatan yang diajukan biasanya berisi gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh pihak yang ingin mengajukan gugatan ke pengadilan terdapat rangkaian proses yang dapat dilalui berdasarkan proses beracara di pengadilan.

BAB IV

ANALISIS HUKUM

1. Analisis hukum terhadap pertanyaan yuridis "Apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara lisan oleh Pak Yusuf dengan Pak Koril sah dan memiliki kekuatan hukum ?"

Terlebih dahulu, untuk menjawab mengenai keabsahan dan kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, penulis akan menjelaskan mengenai hakikat dari suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Belu, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya.

Namun pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali masih belum dapat terpenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak dapat dilakukan, ada hal-hal lain, yaitu dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan AJB resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[68] Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian uang tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan.[69] Begitu juga kepada pembeli, PPJB ini menyatakan kesediaan pembeli untuk membeli objek tersebut. Umumnya PPJB dibuat secara otentik dihapadapan Notaris, namun pada faktanya saat ini tidak selalu seperti itu, karena memang tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa PPJB harus dibuat secara otentik.

Subjek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah penjual dan pembeli. Dalam hal ini jika penjual dan pembelinya adalah orang pribadi maka subjek perjanjian diwakili oleh data-data yang ada dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari masing-masing pihak. Namun jika subjeknya adalah Badan Hukum, maka dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diwakili oleh akta pendirian badan hukum tersebut dan keputusan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang pengesahan sebagai badan hukum.

Objek Perjanjian Pengikatan Jaul Beli (PPJB) adalah tanah dan bangunan seperti yang tertulis dalam sertifikat haknya. Mungkin saja sudah dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau jenis sertifikat lainnya seperti disyaratkan undang-undang. Apabila objeknya belum bersertifikat, maka dalam perjanjian dicantumkan lokasi objek terebut dengan

---

[68] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 75.

[69].https://www.kompasiana.com/legalakses/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb_5520ca45a333116a4946cde4. Diakses pada tanggal 27 Febuari 2018

mencantumkan alas haknya. Mungkin saja alas haknya adalah girik, ketitir, petok D, *eigendom verponding* dan lain-lain.

Jenis-jenis atau macam-macam dari Perjanjian Pengikatan Jaul Beli (PPJB) ada 2 (dua) jenis atau terdapat 2 (dua) versi, yaitu

1. Akta Pengikatan jual beli yang baru, merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas. Perjanjian Pengikatan ini biasa disebut sebagai PJB belum lunas atau Pengikatan jual beli belum Lunas.
2. Akta Pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya yaitu masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan akta jual belinya belum bias dibuatkan oleh PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini biasa disebut sebagai PJB Lunas atau Pengikatan Jual beli Lunas.

Berdasarkan jenis-jenis PPJB tersebut terdapat perbedaan di antara keduamya, yaitu Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan dari suatu kewajiban. Sementara itu jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, kehadiran pihak penjual sudah tidak diperlukan kembali, karena sudah terwakili dengan memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung

membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Dari uraian tersebut diatas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli penulis menyimpulkan bahwa dalam kasus ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Pak Yusuf dan Pak Koril adalah termasuk dalam PJB belum lunas. Sebab meskipun harga dari objek yang diperjual belikan sudah jelas namun pembayarannya dijanjiakan sesuai kesepakatan antara para pihaknya, atau dengan kata lain pembayarannya tidak dilakukan secara lunas, namun dilakukan dengan beberapa kali pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

PJB belum lunas lekat kaitannya dengan uang muka atau uang panjar sebagai tanda jadi yang dilakukan pembeli kepada penjual. Namun terkadang ada saja pihak-pihak yang memanfaatkan ini untuk melakukan kecurangan dalam suatu perjanjian dengan tidak menganggap bahwa uang muka sebagai bagian dari suatu perikatan. Meskipun sebenarnya hukum di Indonesia tidak mengatur mengenai uang muka atau uang panjar, itu hanya berdasarkan ketentuan adat saja.

Di Indonesia terdapat banyak jenis perikatan. Terdapat 6 (enam) jenis perikatan yang berlaku di Indonesia, yaitu :[70]

1. Perikatan Bersyarat

   Suatu perikatan pastilah bersyarat, apabila perikatan tersebut digantungkan pada suatu peristiwa yang akan masih datang dan masih belum tentu akan terjadi. Perikatan bersyarat dapat dibedakan menjadi 2 hal, yang pertama

[70]http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?act=view&buku_id=71887&mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&typ=html. Diakses pada tanggal 27 Febuari 2018

adalah perikatan lahir hanya apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi dan perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu. Perikatan semacam ini dnamakan perikatan dengan suatu syarat tangguh. Yang kedua, suatu perikatan yang sudah lahir, justru berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi. Perikatan semacam ini dinamakan perikatan dengan suatu syarat batal. Semua perjanjian adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata hanya tergantung pada kemauan orang yang terikat. Suatu syarat yang berada dalam kekuasaan orang yang terikat (debitur), dinamakan syarat potestatif. Dalam Hukum Perjanjian, ada suatu ketentuan yang menyatakan bahwa semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak mempunyai suatu kekuatan hukum apapun. Jika suatu perjanjian digantungkan pada syarat, waktu misalnya, maka perjanjian tersebut harus dianggap tidak terpenuhi manakala waktu tersebut telah lampau. Menurut Pasal 1265 KUH Perdata, bahwa dalam Hukum Perjanjian pada asasnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya suatu perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian.

2. Perikatan Dengan Ketetapan Waktu

Suatu ketetapan waktu tidak menangguhkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya, ataupun

menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan si berutang, padahal ternyata bahwa ketetapan waktu itu dibuat untuk kepentingan si berpiutang. Apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tak dapat diminta kembali.

3. Perikatan Mana Suka (Alternatif)

   Dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang lainnya. Sebab hak memilih ada pada si berhutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada si berpiutang.

4. Perikatan Tanggung Menanggung/Tanggung Renteng

   Dalam perikatan seperti ini, di salah satu pihak terdapat lebih dari satu orang, dan biasanya terdapat di pihak debitur, maka tiap-tiap debitur itu dapat dituntut untuk memenuhi seluruh utang. Pada umumnya perikatan tanggung menanggung/tanggung renteng ini terjadi apabila pihak debiturnya berupa badan hukum (Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, dan lain-lain) atau bisa juga terjadi dalam perjanjian penanggungan (borgtocht). Jika beberapa orang telah mengikatkan dirinya sebagai sebagai penanggung untuk seorang debitur yang sama, mereka masing-masing terikat untuk seluruh utang.

5. Perikatan Yang Dapat Dibagi dan Yang Tidak Dapat Dibagai

Suatu perikatan dapat atau tidak dapat dibagi, adalah terbatas pada prestasinya. Apakah prestasi tersebut dapat dibagi menurut imbangannya atau tidak, dan pembagian tersebut tidak boleh mengurangi hakekat dari suatu prestasi tersebut. Akibat hukum yang terpenting dari dapat atau tidak dapat dibaginya suatu perikatan adalah sebagai berikut, dalam hal suatu perikatan tidak dapat dibagi maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut seluruh prestasinya pada tiap-tiap debitur, sedangkan masing-masing debitur diwajibkan memenuhi prestasi tersebut seluruhnya. Dalam hal suatu perikatan dapat dibagi, tiap-tiap kreditur hanyalah berhak menuntut suatu bagian menurut imbangan dari prestasi tersebut, sedangkan masing-masing debitur juga hanya diwajibkan memenuhi bagiannya.

6. Perikatan Dengan Ancaman Hukuman

Suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang, untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai pengganti penggantian kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Hal ini mempunyai maksud : *Pertama*, untuk mendorong atau menjadi acuan bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya. *Kedua*, untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya.

Dalam kasus ini berdasarkan fakta yang terlihat bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Pak Yusuf dan Pak Koril adalah

termasuk dalam jenis perikatan dengan ketetapan waktu. Sebab dalam perikatan dengan ketetapan waktu menguraikan bahwa perikatan dengan ketetapan waktu tidak menangguhkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya saja. Begitu juga PPJB yang dilakukan oleh Pak Yusuf dan Pak Koril, dengan adanya PPJB tersebut tidak menangguhkan lahirnya suatu perjanjian, melainkan hanya menunda atau menangguhkan pelaksanaan jual beli tanahnya, baik penyerahan uang yang dilakukan pihak pembeli yaitu Pak Yusuf maupun penyerahan objek yang diperjualbelikan yaitu sertifikat tanah oleh pihak penjual yaitu Pak Koril.

Dengan kesepakatan bahwa Pak Yusuf akan membayarkan pembelian tanahnya dengan cara 2 kali diangsur atau dengan 2 kali pembayaran pada bulan Desember 2011 dan sisanya akan dibayarkan jika *Deposito* nya sudah dapat diambil. Dengan demikian pembayarannya sudah dipastikan waktunya maka ini sesuai dengan isi dari perikatan dengan ketetapan waktu, karena perikatan dengan ketetapan waktu menghendaki bahwa perbuatan atau kesepakatannya itu adalah perbuatan yang pasti dilakukan dan waktu yang ditentukan pasti akan tiba.

Perjanjian dalam BW menganut sistem terbuka (open system), artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, dengan siapapun atau pihak manapun, dengan syarat-syarat apapun, dengan pelaksanaan dan bentuk apapun, baik yang terdapat di dalam BW ataupun diluar BW asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Untuk mengetahui keabsahan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara lisan, maka dapat di analisis

berdasarkan syarat sah nya suatu perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. Suatu pokok persoalan tertentu/Hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam kasus ini, berdasarkan fakta yang terlihat bahwa Bapak Khoril telah sepakat akan menjual tanahnya kepada Bapak Yusuf, dan Bapak Yusuf pun telah sepakat akan membeli tanah tersebut, artinya kesepakatan yang telah dibuat para pihak telah mengikatkan dirinya terhadap suatu perjanjian tersebut. Dengan adanya kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum. Suatu kesepakatan kehendak ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur seperti paksaan (dwang, duress), penipuan (bedrog, fraud), dan kesilapan (dwaling, mistake). Sebagaimana pada pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Dalam kasus ini faktanya bahwa unsur-unsur seperti paksaan, penipuan maupun kesilapan tidak ada atau tidak terpenuhi. Sehingga dilihat dari fakta-fakta ini, perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak tersebut telah memenuhi poin pertama syarat sahnya suatu perjanjian menurut KUHPerdata yang mana syarat tersebut mengatakan bahwa kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Pada syarat kedua sah nya suatu perjanjian disebutkan bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Dalam hal ini pun Bapak Yusuf dan Bapak Khoril telah memenuhi syarat tersebut, karena asas cakap yang dimaksud dalam hal ini adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Menurut KUHPerdata yang dimaksud sebagai dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 16 tahun bagi wanita, sedangkan menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang dimaksud dewasa adalah 19 tahun bagi laki-laki dan 16 tahun bagi wanita. Syarat kecakapan berbuat maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat kontrak tersebut. Sebagaimana pada pasal 1330 KUHPerdata menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu : orang-orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan, dan wanita yang bersuami, namun ketentuan ini dihapus dengan berlakunya UU No. 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Karena pasal 31 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untum melakukan perbuatan hukum. Faktanya dalam kasus ini Bapak Yusuf dan Bapak Khoril sudah dapat dikatakan dewasa dan cakap sehingga mereka sudah dapat melakukan atau membuat kontrak, dan unsur pada pasal 1330 KUHPerdata tentang tidak cakapnya seseorang membuat perjanjian tidak terpenuhi oleh para pihak tersebut. Sehingga dilihat dalam fakta ini, pada perjanjian pengikatan jual beli antara Bapak Yusuf

dan Bapak Khoril telah memenuhi syarat kedua sah nya suatu perjanjian yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pada syarat ketiga sah nya suatu perjanjian disebutkan bahwa Suatu pokok persoalan tertentu / hal tertentu. Dalam hal ini yang dimaksudkan suatu pokok persoalan tertentu atau hal tertentu adalah bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Hal ini dapat ditemukan dalam pasal 1332 KUHPerdata yaitu, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Suatu hal tertentu juga dimaksudkan bahwa dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjian harus jelas dengan kata lain ini berkaitan dengan objek perikatannya atau objek yang diperjual-belikan. Dalam kasus ini, berdasarkan fakta yang terlihat bahwa sudah sangat jelas bahwa objek perikatannya atau barang yang diperjual-belikan adalah sebidang tanah dengan luas 800 m^2 yang terletak di daerah Cirebon Jawa Barat. Sehingga dilihat dari fakta ini, bahwa pada perjanjian pengikatan jual beli antara Bapak Yusuf dan Bapak Khoril telah memenuhi syarat ketiga sah nya suatu perjanjian yaitu Suatu pokok persoalan tertentu / hal tertentu.

Pada syarat keempat sah nya suatu perjanjian disebutkan bahwa Suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang Undang-Undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban. Serta bahwa Hukum Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalam kasus ini, berdasarkan fakta yang terlihat bahwa perjanjian yang dilakukan

oleh Bapak Yusuf dan Bapak Khoril itu adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah, yang artinya perjanjian pengikatan jual-beli tanah tersebut tidak dilarang oleh Undang-Undang dan tidak bertentangan sengan kesusilaan dan ketertiban. Perjanjian pengikatan jual-beli tanah itu tidak dilarang sebab tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan tetap sah. Sehingga dilihat dalam fakta ini, pada perjanjian antara Bapak Yusuf dan Bapak Khoril telah memenuhi syarat keempat sah nya suatu perjanjian yaitu Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian tersebut seperti diatas. Dalam kasus ini perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Bapak Yusuf dan Bapak Khoril sudah dapat dikatakan sah karena unsur-unsur dalam syarat tersebut diatas telah terpenuhi. Ini terbukti dari fakta-fakta yang terjadi berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli secara lisan yang dilakukan oleh Bapak Yusuf dan Bapak Khoril.

Kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara lisan oleh Pak Yusuf dengan Pak Koril adalah Lemah. Sebab meskipun perjanjian secara lisan telah diakomodir oleh KUHPerdata di Indonesia yang menerangkan bahwa perjanjian lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, *pacta sun servanda* (Pasal 1338 KUHPerdata) namun dalam praktiknya perjanjian lisan ini dapat saja dicurangi dengan alasan tidak ada bukti tertulisnya, karena bukti tertulis atau bukti surat dalam suatu perjanjian sangat penting keberadaannya sebagai proses pembuktian apabila kelak terjadi sengketa diantara para pihak.

Perlu dipahami bahwa suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dan persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib, ini sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.".* Dan dalam Pasal 1339 KUHPerdata lebih lanjut menjelaskan bahwa "*Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang."*

Suatu perjanjian memang sangat penting agar dibuat secara tertulis. Dengan dibuat secara tertulis maka kelak salah satu pihak dapat mengupayakan menuntut ganti rugi apabila salah satu pihak cidera janji (Wanprestasi), dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Perjanjian tertulis tersebut dapat dijadikan alat bukti sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata tentang alat-alat bukti. Alat-alat bukti tersebut terdiri dari :[71]

1. Bukti Tulisan;

2. Bukti Dengan Saksi;

3. Persangkaan;

[71] http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti. Diakses pada tanggal 28 Febuari 2018

4. Pengakuan;

5. Sumpah.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Pak Yusuf dengan Pak Koril secara lisan ini jika didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdata tetap mengikat keduanya, sebab meskipun dibuat secara lisan, namun selama isi dari perjanjian yang dibuat tidak melanggar undang-undang maka tetap mengikat para pihak yang melakukan perjanjian itu. Namun demikian apabia salah satu pihak (dalam hal ini Pak Koril) melakukan cidera janji/wanprestasi, maka cukup sulit untuk ahli waris Pak Yusuf mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri, sebab bukti yang dimiliki oleh Pak Yusuf hanyalah bukti transfer pembayaran uang jadi atas pembelian sebidang tanah saja, tidak ada bukti tertulis tentang perjanjian pengikatan jual beli yang mereka lakukan. lazimnya alat bukti yang digunakan oleh pihak dalam mengajukan gugatan keperdataan adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, surat atau akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian apabila di kemudian hari terdaapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan secara lisan antara Pak Yusuf dengan Pak Koril, jika di dasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah nya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dikatakan perjanjian yang sah. Sebab PPJB yang dilakukan Pak Yusuf dan Pak Koril sudah memenuhi 4 syarat sah nya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yang berlaku di Indonesia yaitu, Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu pokok persoalan tertentu/Hal tertentu,

Suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhi nya syarat-syarat tersebut maka PPJB yang dilakukan antara Pak Yusuf dan Pak Koril adalah sah. Namun mengenai kekuatan hukum dari perjanjian tersebut, maka perjnajian tersebut memiliki kekuatan hukum yang lemah. Sebab perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibuat secara lisan, sehingga tidak ada bukti tertulis atau otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan akan sulit pada saat pembuktian saat terjadi sengketa.

2. Analisis hukum terhadap pertanyaan yuridis "Apakah dengan meninggalnya salah satu pihak (Pak Yusuf) dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus dilakukan perjanjian baru lagi dengan ahli warisnya ?"

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dan dari peristiwa ini, maka timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.[72] Suatu perjanjian mulai berlaku apabila para pihak telah menyepakatkan dirinya terhadap klausul-klausul dalam suatu perjanjian tersebut atau dengan kata lain para pihak mengucapkan kata sepakat. Artinya jika perjanjian yang dibuat adalah perjanjian pengikatan jual beli seperti yang dilakukan oleh Pak Yusufdan Pak koril, maka setelah Pak Koril menawarkan harga dan Pak Yusuf setuju dengan harga yang ditawarkan, pada saat itu lah perjanjian di antara mereka lahir.

Suatu perikatan juga dapat dikatakan berakhir atau terhapus apabila :[73]

1. Pembayaran;

[72] R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm.1.

[73] Djohari Santosos dan Achmad Ali, *Loc. Cit.*

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;

3. Pembaharuan utang;

4. Perjumpaan utang atau kompensasi;

5. Pencampuran utang;

6. Pembebasan utang;

7. Musnahnya barang yang terutang;

8. Kebatalan atau pembatalan;

9. Berlakunya suatu syarat batal;

10. Lewat waktu (verjaring / daluwarsa).

Melihat pada ketentuan diatas maka meninggalnya suatu pihak dalam perjanjian tidak membuat perikatan itu hapus atau berakhir, ataupun membuat kewajiban pihak tersebut hilang atau tidak perlu dilakukan. Sebab ahli waris dengan sendirinya karena hukum akan memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris sesuai dengan Pasal 833 KUHPerdata dan Pasal 1100 KUHPerdata, ini dinamakan Hak saisine. Hak saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Sehubungan dengan itu, maka dalam hal adanya suatu hubungan hukum antara dua orang yang telah ditetapkan oleh suatu keputusan pengadilan, maka matinya salah satu pihak,

tidak menghilangkan atau membatalkan hubungan hukum tersebut, tetapi hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum tersebut beralih kepada para ahli waris.[74]

Sesuai dengan fakta yang terlihat bahwa dengan meninggalnya Pak Yusuf, maka perjanjian pengikatan jual beli yang telah dilakukan tersebut menjadi kewajiban ahli waris Pak Yusuf untuk menyelesaikannya, dikarenakan sesuai dengan penjelasan diatas bahwa meninggalnya Pak Yusuf tidak membuat akibat hukum dari perjanjian pengikatan yang pernah dibuatnya dengan Pak Koril itu hapus atau berakhir. Sebab hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjjadi hak dan kewajiban ahli waris. Artinya hak dan kewajiban dari Pak Yusuf, secara otomatis akan menjadi hak dan kewajiban Ibu Ilah.

Berdasarkan penjelasan penulis tersebut, maka dengan meninggalnya Pak Yusuf, tidak perlu dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli yang baru antara Ibu Ilah dan Pak Koril, karena perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak lah hapus dan masih berjalan. Ibu Ilah sebagai salah satu ahli waris dapat memangku hak dan kewajiban dari perjanjian tersebut, sehingga dapat menyelesaikan perjanjian maupun perikatan yang lahir.

3. Analisis hukum terhadap pertanyaan yuridis "Upaya hukum apa yang harus dilakukan oleh ahli waris Pak Yusuf (Ibu Ilah) dalam permasalahan hukum tersebut ?"

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah atas masalah perdata yang dihadapi adalah dapat dengan 2 (dua) cara. Yang pertama adalah upaya hukum diluar pengadilan/*Alternative Dispute Resolution* (selanjutnya disebut

[74] J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 87.

ADR) dan upaya hukum melalui pengadilan. ADR dijadikan langkah pertama yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah sebelum masalah tersebut masuk ke penyelesaian masalah melalui pengadilan. ADR merupakan kehendak sukarela dari pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan sengketa mereka diluar pengadilan atau lebih umumnya diselesaikan secara kekeluargaan,

ADR merupakan serangkaian praktik dan teknik-teknik yang ditujukan untuk beberapa hal. Pertama, memungkinkan sengketa-sengketa hukum diselesaikan diluar pengadilan, untuk keuntungan atau kebaikan para pihak yang bersangkutan. Kedua, mengurangi biaya atau keterlambatan jika sengketa tersebut diselesaikan melalui litigasi konvensional. Ketiga, mencegah agar sengketa-sengketa hukum tidak dibawa ke pengadilan. Disisi lain, ADR juga dapat menghasilkan penyelesaian sengketa yang memuaskan kedua belah pihak. Yang termasuk bagian dari ADR adalah Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsolidasi atau Penilaian ahli. Rangkaian ADR atau yang sering disebut penyelesaian sengketa diluar pengadilan merupakan langkah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah sebelum mengambil langkah penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Rangkaian dari ADR yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah yang telah disebutkan diatas yaitu konsultasi, ini merupakan tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu. Seseorang datang kepada konsultan, dan seseorang tersebut sebagai klien konsultan tersebut, dalam kasus ini maka yang akan menjadi klien adalah Ibu Ilah. Konsultan memberikan pendapat tentang masalah yang dikonsultasikan. Selanjutnya, keputusan mengenai penyelesaian sengketa

tersebut akan diambil sendiri oleh para pihak. Namun, apabila setelah melakukan konsultasi tersebut para pihak belum mencapai hasil memuaskan terhadap masalah yang ada, para pihak dapat melakukan langkah lainnya yaitu Negosiasi. Negosiasi dapat dilakukan oleh kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan perdamaian. Namun, apabila belum mencapai hasil yang diinginkan maka dapat dilakukan langkah lainnya kembali, yaitu Mediasi. Mediasi adalah proses dimana para pihak dapat menggunakan bantuan orang atau mediator sebagai pihak ketiga yang dapat memberikan pendapatnyaa terhadap masalah yang dihadapi oleh para pihak tersebut.[75]

Mediator ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu mediator yang ditunjuk bersama oleh para pihak dan mediator yang ditunjuk oleh lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan. Namun, apabila langkah ini tetap belum juga menemui titik temu terhadap masalah yang ada maka dapat dilakukan langkah selajutnya, yaitu konsiliasi. Konsiliasi merupakan suatu proses penyusunan kehendak dari kedua belah pihak untuk mencari titik temu terhadap kehendak-kehendak kedua belah pihak yang bersangkutan.

Apabila ADR atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang diinginkan belum tercapai, maka Ibu Ilah dapat melakukan langkah upaya hukum yang kedua, yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Langkah-langkah lain yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah jika ingin menempuh upaya hukum

[75] Edi As'Adi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) Di Indonesia,* Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm. 3.

melalui pengadilan terdapat beberapa rangkaian atau proses yang dapat dilalui berdasarkan proses beracara di pengadilan dengan mengajukan gugatan kepada Pak Koril atas gugatan telah melakukan Wanprestasi.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis hukum yang telah diuraikan di atas dapat durumuskan kesimpulan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan secara lisan antara Pak Yusuf dan Pak Koril adalah sah. Meskipun dilakukan secara lisan, akan tetapi perjanjian tersebut telah memenuhi unsur-unsur syarat sah nya suatu perjanjian, sesuai dengan yang tertera pada Pasal 1320 KUHPerdata. Selain itu Hukum di Indonesia juga membebaskan seseorang untuk melakukan suatu perjanjian dengan bentuk yang tertulis maupun lisan, hal ini adalah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Terkait dengan kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan tersebut adalah lemah. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut memliki kekuatan hukum yang lemah karena dibuat hanya secara lisan, tidak ada bukti tertulisnya Sebab dengan dibuatnya suatu perjanjian secara lisan maka akan sulit dalam hal proses pembuktian jika terjadi sengketa dan harus diselesaikan di pengadilan.
2. Bahwa meninggalnya salah satu pihak yaitu Pak Yusuf dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak perlu dilakukan perjanjian yang baru antara Pak Koril dengan ahli waris Pak Yusuf (Ibu Ilah). Karena meninggalnya salah satu pihak tidak menghapuskan perikatan yang telah lahir. Jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal maka hak dan kewajiban dari pihak tersebut akan dengan otomatis beralih menjadi hak dan kewajiban ahli warisnya. Artinya hak

dan kewajiban dari Alm Pak Yusuf beralih menjadi hak dan kewajiban Ibu Ilah sebagai salah satu ahli waris.

3. Bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Ibu Ilah adalah dapat dengan 2 (dua) cara, yaitu penyelesaian di luar pengadilan/*Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau penyelesaian melalui pengadilan. Jika penyelesaiannya akan dilakukan di luar pengadilan maka Ibu Ilah dapat melakukan proses Konsultasi dengan seeorang yang nanti akan disebut sebagai Konsultan, jika konsultasi dirasa kedua belah pihak masih belum puas maka dapat dilakukan negosiasi. Negosiasi akan dilakukan antara Ibu Ilah dan Pak Koril. Negosiasi dilakukan apabila para pihak ingin berdamai. Langkah lain yang bisa dilakukan Ibu Ilah adalah dengan Mediasi. Dengan melakukan mediasi maka akan melibatkan orang ketiga yang nantinya akan disebut sebagai mediator. Mediator dapat dipilih sesuai dengan kesepakatan Ibu Ilah dan Pak Koril atau di pilihkan oleh lembaga yang berwenang. Nantinya mediator akan mencarikan solusi yang terbaik untuk Ibu Ilah dan Pak Koril sehingga tercapai *Win-Win Solution* antara Ibu Ilah dan Pak Koril. Upaya hukum tersebut lebih mengutamakan pada cara perdamaian antara para pihak, sehingga tidak perlu diselesaikan melalui pengadilan yang nantinya akan menyita biaya dan menyita waktu. Jika Ibu Ilah ingin penyelesaian sengketa tersebut melalui pengadilan, maka Ibu Ilah dapat mendaftarkan gugatan wanprestasi terhadap Pak Koril ke Pengadilan Negeri Surakarta, sebab tempat tinggal Pak Koril sebagai tergugat adalah di Surakarta, sehingga pengadilan yang berhak menangani adalah Pengadilan Negeri Surakarta

B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan hukum di atas dapat disarankan atau direkomendasikan kepada klien (Ibu Ilah) hal-hal sebagai berikut :

1. Apabila hendak melakukan suatu perjanjian kembali, sebaiknya dilakukan secara tertulis serta dibuatkan akta perjanjiannya dan lebih baik secara notaril (akta Notaris/PPAT). Meskipun perjanjian tersebut antara saudara atau antar keluarga. Sebab untuk menghindari apabila nantinya salah satu pihak melakukan cidera janji dan agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat dan pasti. Suatu perjanjian akan memiliki kekuatan hukum yang kuat apabila dibuat secara tertulis dan lebih baik jika dibuatkan dalam bentuk akta yang lebih otentik dengan ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang.
2. Sebaikanya apabila akan melakukan suatu perjanjian kembali, hendaknya dalam klausul-klausul yang dibuat menuliskan klausul tentang kemungkinan-kemungkinan yang dapat saja terjadi. Klausul yang dapat dituliskan adalah bahwa apabila salah satu pihak meninggal, maka perbuatan apa yang harus para pihak lakukan terhadap perjanjian tersebut. Dengan begitu dapat meminimalisir apabila terjadi hal-hal diluar kehendak para pihak.
3. Sebaiknya apabila sengketa tersebut dapat diselesaikan secara damai dan kekeluargaan itu akan lebih baik. Mengingat hubungan antara para pihak adalah saudara kandung. Jangan sampai akibat adanya permasalahan ini hubungan kekeluargaan antara para pihak menjadi tidak harmonis lagi. Penyelesaian dengan kekeluargaan pun akan dapat lebih menghemat biaya dan waktu dibandingkan dengan diselesaikan melalui pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian,* Alumni, Bandung, 1986.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1992.

Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1984.

A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,* Terjemahan M. Isa Arief, Intermasa, Jakarta, 1979,

Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Kedua, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.

Edi As'Adi, *Hukum Acara Perdata Dalam Perspektif Mediasi (ADR) Di Indonesia,* Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.

Effendi Perangin, *Hukum Waris,* Raja Grafindo Persada, Ctk. Pertama, Jakarta, 1997.

Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian,* Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013.

Gunawan Widjaya, *Jual Beli,* PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris Tanpa Wasiat,* Ctk. Kedua, Seksi notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1983.

Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu, Islam,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

H. Chandera dan W. Riawan, *Pengantar praktis Penanganan Perkara Perdata*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2001.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

J. Satrio, *Hukum Waris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

Mariam Darus Badrulzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983.

M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 23. Dalam Buku Rosa Agustina.

Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan*, FH UII Press, Ctk. Kedua, Yogyakarta, 2014.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, FH Univesitas Indonesia Pascasarjana, Jakarta, 2003.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002.

R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1977.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*,Sumur Bandung, Ctk. Ketujuh, Bandung, 1983.

Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Ctk. Kedelapan, Haji Masagung, Jakarta, 1989.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian A*, Seksi Hukum Perdata FH UGM, Yogyakarta, 1980.

Sudikno Mertokusumo, *Rangkuman Mata Kuliah Hukum Perdata,* Fakultas Pascasarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1987.

Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia,* Sinar Grafika, Ctk. Kedua, Jakarta, 2010.

Peraturan PerUndang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sumber Lain

Wawancara dengan Ibu Ilah sebagai ahliwaris dari Bapak Yusuf.

Website

https://www.kompasiana.com/legalakses/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb_5520ca45a333116a4946cde4. Diakses pada tanggal 27 Febuari 2018

http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?act=view&buku_id=71887&mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&typ=html. Diakses pada tanggal 27 Febuari 2018

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti. Diakses pada tanggal 28 Febuari 2018

http://konsultasi-hukum-online.com/2017/05/kewajiban-ahli-waris/, Diakses pada tanggal 16 Maret 2018.