

TIDAK DIPINJAMKAN KELUAR

**ANALISA HUKUM TENTANG KEKUATAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL - BELI TANAH
BERDASARKAN PASAL 1458 BW
(Putusan Mahkamah Agung RI No. 2136.K/Pdt/1997)**

SKRIPSI



MILIK PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JEMBER

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum



Oleh :

MUHAMAD
NIM. C10095151

Asal	Hadiah	Klas
Tempa Terbit	Pembelian	346.02
No. Untuk	05 AUG 2000	MUH
	10-2.432	(D)

e.1

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000**

**ANALISA HUKUM TENTANG KEKUATAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH
BERDASARKAN PASAL 1458 BW
(Putusan Mahkamah Agung RI No. 2136.K/Pdt/1997)**

Oleh :

MUHAMAD
NIM.C10095151

Pembimbing :

KUSMONO, S.H.
NIP.130 161 942

Pembantu Pembimbing :

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP.131 276 661

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2000

MOTTO :

“Jika kita tidak bisa lagi mengetahui segala hal secara keseluruhan, kita harus mengetahui sedikit mengenai segala sesuatu”.

(Blaise Pascal)

Intisari. Maret 1998. *Majalah Bulanan Untuk Umum Edisi XXVII Nomor 473.*
PT. Intisari Mediatama. Jakarta.

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembahkan kepada:

- ❖ Ayahanda Achmad Salim (Almarhum) dan Ibunda Sugrah Bibi Aladetta tercinta, Sebagai rasa bhakti dan cinta Ananda, yang telah membesarkan, mendidik dengan penuh kasih sayang dan mengantar Ananda ke gerbang Agama dan Ilmu Pengetahuan.
- ❖ Almamaterku tercinta.
- ❖ Kakak-kakaku, Ir. M. Yusuf, A. Shaleh, S.H., A. Shadikin, A. Zainudin, A.Md., atas segala dorongan serta doa-doanya.
- ❖ Para Guru dan para Dosen.
- ❖ Seseorang yang kelak akan singgah dihatiku.

Persetujuan

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 13 (Tiga Belas)
Bulan : Juni
Tahun : 2000

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua,


BASTIAN, S.H.
NIP. 130 325 902

Sekretaris,


ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.
NIP. 130 899 546

Anggota Panitia Penguji

1. **KUSMONO, S.H.**
NIP. 130 161 942

2. **Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.**
NIP. 131 276 661


.....

.....

PENGESAHAN

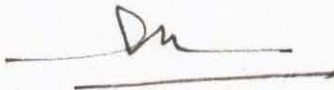
SKRIPSI DENGAN JUDUL :

ANALISA HUKUM TENTANG KEKUATAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH
BERDASARKAN PASAL 1458 BW
(Putusan Mahkamah Agung RI No. 2136.K/Pdt/1997)

Oleh :

MUHAMAD
NIM. C10095151

PEMBIMBING



KUSMONO, S.H.
NIP.130 161 942

PEMBANTU PEMBIMBING



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP.131 276 661

MENGESAHKAN
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM



DEKAN,



SAMSI KUSAIRI, S.H.
NIP. 130 261 653

KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah ke hadirat Allah SWT atas berkat dan rahmat, taufik dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir yang berupa skripsi dengan judul **“ANALISA HUKUM TENTANG KEKUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH BERDASARKAN PASAL 1458 BW (Putusan Mahkamah Agung RI No. 2136.K/Pdt/1997)”**.

Tujuan penyusunan skripsi ini guna memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam penyusunan skripsi ini saya banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik yang bersifat moril maupun materiil. Pada kesempatan ini dengan segenap kerendahan hati saya sampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Kusmono, S.H. selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan petunjuk, pengarahan serta bimbingan yang sangat saya perlukan dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang telah banyak memberikan petunjuk, pengarahan serta bimbingan dalam penyusunan skripsi ini;
3. Bapak Bastian, S.H. selaku Ketua tim Penguji;
4. Bapak Antonius Sularso, S.H.,M.H. selaku Sekretaris tim Penguji;
5. Bapak Samsi Kusairi, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak M. Arief Amrullah, S.H. M.Hum., selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan;
8. Semua karyawan dan karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Semua karyawan dan karyawan di lingkungan Perpustakaan Pusat Universitas Jember yang telah memberikan bantuan kepada penulis dengan kemudahan dalam mengumpulkan bahan skripsi;
10. Fatimah, S.H., C.N. yang banyak memberikan dorongan, motivasi dan masukan yang sangat berharga bagi penulis;
11. Saprizal dan Rushadi yang telah memberikan bantuan dan dukungan;
12. Sahabat-sahabatku seperjuangan, Koko, Arief, Iva, Putu, Haider, Sigit, Dodot, Andik dan semua teman-teman se-angkatanku yang telah memberikan bantuan dan dukungan yang sangat berharga;
13. Semua pihak yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Tentunya masih ada kekurangan dalam penulisan ini, untuk itu saya sangat mengharapkan masukan dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini dan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Jember, Juni 2000

Penulis

Daftar Isi

Halaman Judul	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persetujuan	v
Halaman Pengesahan	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	ix
Ringkasan	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	3
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.5 Metodologi Penulisan	4
1.5.1 Sumber Data	5
1.5.2 Pendekatan Masalah	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data	5
1.5.4 Metode Analisa Data	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	7
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	15
2.3 Landasan Teori	16
2.3.1 Pengertian Perikatan, Perjanjian, Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian menurut Hukum Perdata	16
2.3.2 Teori Pacta de Contrahendo	20

2.3.3	Akibat hukum dari suatu pembatalan perjanjian (pengikatan) secara sepihak	22
BAB III PEMBAHASAN		25
3.1	Perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak	25
3.2	Pembatalan secara sepihak atas perjanjian pengikatan jual- beli tanah dengan alasan bahwa perjanjian tersebut tidak mengikat , menurut ketentuan hukum tidak dapat dibenarkan	28
3.3	Pertimbangan Hukum Yang menjadi dasar putusan Hakim Mahkamah Agung RI No. 2136.K/Pdt/1997	30
3.4	Kajian	33
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		35
4.1	Kesimpulan	35
4.2	Saran	36

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RINGKASAN

Dalam kehidupan manusia, tanah memegang peranan yang sangat penting karena kegiatan yang dilakukan manusia tidak lepas hubungannya dengan tanah. Oleh sebab itu sudah sewajarnya setiap perjanjian mengenai peralihan hak kepemilikan atas tanah harus dibuat sesuai dengan hukum perikatan pada umumnya dan hukum pertanahan pada khususnya.

Menurut peraturan di bidang hukum agraria atau pertanahan setiap perjanjian atas transaksi jual-beli sebidang tanah harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang di tempat obyek berada dan selanjutnya harus diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah di kantor Pertanahan setempat.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini adalah apakah perjanjian pengikatan jual-beli sebidang tanah mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak, pembatalan secara sepihak atas perjanjian pengikatan jual-beli tanah dengan alasan bahwa perjanjian tersebut tidak mengikat dapat dibenarkan serta dasar pertimbangan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara perdata No. 2136.K/Pdt/1997.

Tujuan penulisan skripsi ini yang bersifat umum adalah untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum serta memahami dan mengkaji permasalahan hukum sesuai dengan perkembangan masyarakat. Sedangkan yang bersifat khusus adalah untuk dapat mengetahui kekuatan hukum suatu perjanjian jual-beli, keabsahan suatu pembatalan secara sepihak dan pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutus perkara tersebut.

Metode yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis normatif, menggunakan sumber data sekunder, prosedur pengumpulan datanya adalah studi literatur sedangkan analisa datanya menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Perjanjian jual-beli sebidang tanah mempunyai kekuatan hukum dan mengikat para pihak. Dimana antara Asmar Ayung Cs dengan Juanda Cs dalam suatu kesepakatan perjanjian jual-beli sebidang tanah seluas 6700 m² di jalan Yos Sudarso, Tarakan, Kalimantan Timur dengan harga 1,3 Milyar yang kemudian dibuatkan konsep perjanjian pengikatan jual-beli yang belum ditandatangani karena sertifikat hak milik dijamin oleh penjual kepada Bank, adalah sah dan mengikat karena syarat sahnya

suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi.

Pembatalan secara sepihak atas perjanjian jual-beli tanah dengan alasan bahwa perjanjian tersebut tidak mengikat menurut ketentuan hukum tidak dibenarkan, sebab perjanjian pengikatan tersebut sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana tercantum dalam Buku III KUH Perdata pasal 1320 adalah sah dan mengikat, juga perjanjian jual-beli dianggap telah terjadi seketika setelah penjual dan pembeli sepakat mengenai benda dan harganya sekalipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Jadi perjanjian pengikatan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan para pihak harus melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Oleh sebab itu pembatalan secara sepihak dianggap telah melakukan suatu wanprestasi (ingkar janji) dan dianggap melakukan perbuatan hukum.

Dasar Pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI dalam putusannya berpendirian bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum terhadap kasus ini, sehingga putusan Pengadilan Tinggi tersebut harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini.

Dari permasalahan ini dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian yang dibuat baru akan melahirkan perikatan apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Apabila suatu perjanjian jual-beli yang telah disepakati para pihak dengan sah, sekalipun masih berupa konsep dan belum ditandatangani para pihak harus perjanjian dianggap telah terjadi dan mengikat para pihak yang melaksanakannya. Kemudian apabila ada pembatalan secara sepihak/tanpa persetujuan pihak lain dan mengadakan perjanjian jual-beli dengan pihak ketiga lainnya, maka pihak yang membatalkan dianggap telah ingkar janji (wanprestasi) dan melakukan perbuatan melawan hukum.

Akhirnya disarankan bagi siapapun yang melakukan perjanjian, terutama perjanjian jual-beli tanah diharapkan agar mempunyai itikad baik dan memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati bersama itu. Begitu juga PPAT yang akan mengeluarkan akta perjanjian itu harus benar-benar teliti serta para hakim dalam memutus setiap kasus apapun haruslah selalu memperhatikan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad. 1990. *Hukum Perjanjian*. PT. Internusa. Jakarta
- Djoko Soepadmo. 1994. *Teknik Pembuatan Akta*. PT. Bina Ilmu. Surabaya.
- J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*.
PT. Citra Aditya Bakti. Bandung
- Setia Tunggal Hadi. 1997. *Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah*. Harvarindo. Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 1985. *Kamus Hukum*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
Pradnya Paramita. Jakarta.
- Subekti. 1976. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa. Jakarta.
- Subekti. 1981. *Aneka Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Subekti. 1996. *Perbandingan Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Subekti. 1992. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- _____ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 *Tentang Kepailitan*.
- _____ Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Pejabat
Pembuat Akta Tanah*.
- Badan Penerbitan Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya
Ilmiah*. Jember.
- Majalah Hukum. Januari 2000. *Varia Peradilan Tahun XV Nomor 172*.