

Bab II

Masalah Hukum dan Tinjauan teoritik

A. Masalah Hukum

Pokok permasalahan yang ingin diteliti dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim mengenai PPJB yang dibuat oleh pihak penjual dalam putusan nomor 86/Pdt.G/2017/Pn.Blb?
2. Apakah dampak dari hasil Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Blb terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi yang dilakukan pihak penjual?

B. Tinjauan Teoritik

1. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang membuat perjanjian, supaya perjanjian itu dapat mencapai tujuannya. Tujuan tidak akan terwujud tanpa ada pelaksanaan perjanjian. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPerdara)
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPerdara)

3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPerdato)

Hal-hal yang harus dilaksanakan dalam perjanjian itu disebut dengan prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi dalam suatu perjanjian adalah sesuatu hal yang wajib dipenuhi atau dilaksanakan oleh seorang debitur dalam suatu perjanjian. Menurut ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPerdato, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi, pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Dalam hal ini, hakim diberi kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, agar pelaksanaan perjanjian itu tidak melanggar norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁸⁾

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji dengan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji dengan suatu kata sepakat kepada orang lain atau dimana seseorang berjanji dengan suatu kata sepakat kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dengan adanya pengertian perjanjian seperti ditentukan di atas, dapat diketahui bahwa kedudukan antar para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang.⁹⁾

⁸⁾P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm.292-293.

⁹⁾Djumadi, *Perjanjian Kerja*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.13.

Di dalam suatu perjanjian pada umumnya memuat beberapa unsur yaitu :¹⁰⁾

1. Pihak-pihak, paling sedikit dua orang. Para pihak yang bertentangan sebagai subyek perjanjian, dapat terdiri dari orang atau badan hukum. Dalam hal yang menjadi pihak adalah orang, harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum. Jika yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, maka badan hukum tersebut harus memenuhi syarat-syarat badan hukum yang antara lain adanya harta kekayaan yang terpisah, mempunyai tujuan tertentu.¹¹⁾
2. Pesetujuan antara para pihak, sebelum membuat suatu perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar diantara mereka.
3. Adanya tujuan yang dicapai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Dalam mencapai tujuannya, para pihak terkait dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
4. Ada prestasi yang harus dilaksanakan, para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan berkewajiban untuk memenuhi prestasi, bagi pihak lain hal tersebut merupakan hak, dan sebaliknya.
5. Ada bentuk tertentu, suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada.
6. Syarat-syarat tertentu, dalam suatu perjanjian, isinya harus ada syarat-syarat tertentu, karena suatu perjanjian yang sah, mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu kontrak dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Tidak terpenuhinya salah satu syarat akan menyebabkan kontrak menjadi tidak sah sehingga batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan. Selain untuk kepentingan pembuktian, kontrak yang sah akan membuat para pihak tak perlu ragu lagi untuk mengatakan bahwa perjanjian yang dibuatnya sah atau tidak sah,

¹⁰⁾ Mohd.Syaufii Syamsuddin, *Perjanjian-perjanjian dalam hubungan industrial*, Sarana Bhakti Persada, Jakarta, 2005, hlm.5-6.

¹¹⁾ Herman Rasyid, *Syarat Sahnya Suatu Perjanjian*, [http:// hermansh.Blogspot.com /2012/02/syarat-sahnya-suatu-perjanjian.html](http://hermansh.Blogspot.com/2012/02/syarat-sahnya-suatu-perjanjian.html), tanggal 20 Agustus 2019

meskipun dalam kontrak jual-beli mobil tidak bermaterai tetap saja perjanjian itu sah sepanjang ditandatangani oleh para pihak sehingga mobil tersebut sudah dapat dipindahtangankan.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya kontrak terdiri dari :

Syarat Subjektif :

Syarat-syarat mengenai orang atau subjek yang mengadakan kontrak.

1. Kata sepakat
2. Cakap melakukan perbuatan hukum

Syarat Objektif

Syarat-syarat mengenai isi kontrak itu sendiri, yaitu objek dari perbuatan hukum yang akan dilakukan.

1. Suatu hal tertentu
2. Suatu sebab yang halal

Kata sepakat berarti adanya titik temu di antara para pihak yang memiliki perbedaan kepentingan itulah maka dibutuhkan adanya kata sepakat. Kata sepakat juga berarti tidak adanya unsur “paksaan”, “kekhilafan” dan “penipuan” dalam membuat kontrak, demikian menurut Pasal 1321 KUHPerdara. Suatu perjanjian yang diadakan karena ancaman fisik maupun psikis atau karena kelalaian mengenai orang dan barang atau karena tipu muslihat, sehingga membuat pihak lain terpaksa menyetujui dan menandatangani kontrak yang sebenarnya ingin dihindari maka kontrak yang dibuat para pihak itu tidak memenuhi unsur kata sepakat sehingga perjanjian tidak sah.

Cakap melakukan perbuatan hukum berarti mampu melakukan perbuatan yang berakibat hukum karena dianggap memahami konsekuensinya. Pengecualian pada prinsip ini adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, perempuan dalam hal yang ditentukan undang-undang, serta orang-orang tertentu yang oleh undang-undang diperbolehkan atau dilarang, selengkapnya Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa mereka yang tidak cakap membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa, yaitu belum berumur 21 tahun bagi laki-laki dan belum 19 tahun bagi perempuan.
- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan karena gila atau hilang ingatan.
- c. Perempuan dalam hal-hal yang telah ditentukan undang-undang. Misalnya penjualan harta bersama dalam perkawinan yang dilakukan oleh istri harus mendapat persetujuan suami.
- d. Orang-orang yang undang-undang memperbolehkan atau melarangnya untuk melakukan perbuatan hukum.

Suatu hal tertentu berarti objek perjanjian “terang” dan “jelas” dapat didefinisikan baik jenis maupun jumlahnya.

Suatu sebab yang halal berarti objek yang diperjanjikan bukanlah objek terlarang, namun sesuatu yang sah dan diperbolehkan. Pasal 1355 KUHPerdara menegaskan, suatu perjanjian tentang sebab yang tidak halal atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Suatu sebab yang halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum.

Sebaliknya apabila tidak sahnya perjanjian disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian tersebut bukan dapat dibatalkan, tetapi batal demi hukum, yaitu sejak awal dianggap tidak pernah ada kontrak. Dalam keadaan batal demi hukum, yang membatalkan perjanjian bukanlah para pihak, melainkan hukum yang secara otomatis membatalkannya.

Unsur subyektif mencakup adanya kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian, sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas hukum adalah pikiran dasar yang umum dan abstrak atau merupakan latar belakang peraturan kongkrit yang terdapat dalam setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan kongkrit tersebut, dengan demikian, asas hukum merupakan pikiran dasar yang bersifat umum dan terdapat dalam hukum positif atau keseluruhan peraturan perundang-undangan atau putusan-putusan hakim yang merupakan ciri-ciri umum dari peraturan kongkrit tersebut.

Menurut Pasal 1338 (1) KUHPerdara, dinyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi, dalam Pasal ini terkandung 3 macam asas utama dalam perjanjian, yaitu :
asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas *pacta sunt servanda*. Di samping asas-asas itu, masih terdapat asas itikad baik dan asas kepribadian.

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut:¹²⁾

1. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak) ,artinya adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, perjanjian sudah mengikat. Jadi perikatan lahir sejak detik tercapainya kesepakatan. Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yakni adanya perjanjian pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerduta), perjanjian pinjam pakai sampai habis (Pasal 1754 KUHPerduta).
2. kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah suatu perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (1) KUHPerduta. Pasal tersebut berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa setiap orang diperbolehkan membuat suatu perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, dan perjanjian itu akan mengikat para pihak yang membuatnya seperti undang-undang. asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat persetujuan harus menaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Selain itu, meskipun setiap orang bebas untuk membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, namun isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Asas kepercayaan. Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya, tanpa ada kepercayaan pada kedua belah pihak maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak.
- 4 .Asas kekuatan mengikat. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (1) KUHPerduta. Mengikat artinya masing-masing para pihak dalam perjanjian tersebut harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian. Terkait para pihak pada perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.

¹²⁾ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerduta Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2001, hlm. 108-119.

5. Asas persamaan hukum. Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat dan tidak ada perbedaan di hadapan hukum. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua belah pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.
6. Asas kepastian hukum. Menurut asas ini perjanjian harus mengandung kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.
7. Asas moral asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.
8. Asas kepatutan. Asas ini dituangkan Pasal 1339 KUHPerdara. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai perjanjian, melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh keadilan dalam masyarakat.
9. Asas kebiasaan. Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPerdara. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

4. Akibat Hukum Dalam Perjanjian

Akibat hukum perjanjian yang sah, pengaturannya dapat dijumpai dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dengan istilah “semua” maka pembentukan undang-undang

menunjukkan perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama.¹³⁾

Pasal 1338 KUHPerdara tersebut harus juga dibaca dalam kaitannya dengan Pasal 1339 KUHPerdara. Selanjutnya, istilah “secara sah” pembentukan undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua perjanjian yang dibuat secara sah menurut (Pasal 1320 KUHPerdara) berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan pelaksanaannya harus dengan itikad baik.¹⁴⁾

Dapat disimpulkan bahwa akibat hukum perjanjian yang sah, antara lain :

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian harus mentaati perjanjian sama seperti mentaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, mereka dianggap sama dengan melanggar undang-undang. perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa, dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditempatkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut undang-undang pihak yang melanggar perjanjian itu diharuskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUHPerdara), perjanjiannya dapat diputuskan atau *onbinding* (Pasal 1266 KUHPerdara), menanggung beban resiko (Pasal 1237 (2) KUHPerdara), dan membayar biaya perkara itu jika sampai dipekarakan di muka pengadilan (Pasal 181 HIR, Hukum Acara Perdata).¹⁵⁾
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak Perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan perjanjian tersebut harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, sehingga diperjanjikan lagi. Namun apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali.

¹³⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm.82

¹⁴⁾ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Sumur, Bandung, 1991, hlm.96

¹⁵⁾ *Ibid*, hlm.97

3. Pelaksanaan dengan itikad baik (*in good faith, te goeder trouw*) itikad baik yang dimaksud Pasal 1338 (3) KUHPerdara bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Artinya, pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Undang-undang tidak memberikan rumusan mengenai maksud kepatutan dan kesusilaan, namun jika dilihat arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan, sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban, berdasarkan arti kata tersebut, kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab, sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, perlu diperhatikan juga “kebiasaan” sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara.¹⁶⁾

Menurut Pasal 1338 KUHPerdara semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik oleh para pihak.¹⁷⁾

Menurut Pasal 1381 KUHPerdara terdapat 10 cara berakhirnya perjanjian, yakni:¹⁸⁾

1. Pembayaran

Pembayaran adalah setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela, misalnya pembayaran uang oleh pembeli. Yang dimaksud dengan pembayaran oleh hukum perikatan bukan sebagaimana ditafsirkan dalam bahasa pergaulan sehari-hari, yaitu pembayaran sejumlah uang, tetapi setiap tindakan pemenuhan prestasi, bagaimanapun sifat dari prestasi tersebut. Penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah merupakan pemenuhan dari prestasi atau tegasnya adalah pembayaran.

¹⁶⁾ Ibid, hlm.49

¹⁷⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm.168

¹⁸⁾ Komariah, *Hukum Perdata*, UMM Press, Malang, 2008, hlm.200.

2. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Penawaran pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan diatur di dalam Pasal 1440 KUHPerdara. Penawaran pembayaran tunai terjadi apabila dalam suatu perjanjian kreditur tidak bersedia menerima prestasi yang dilakukan oleh debitur. Untuk membebaskan diri dari perikatan tersebut, maka kreditur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai. Prosedur penawaran tersebut diatur di dalam Pasal 1405 KUHPerdara. Penawaran pembayaran tunai tersebut diikuti dengan penitipan dari benda atau uang yang akan diserahkan di Pengadilan Negeri.

3. Pembaharuan utang

Menurut Pasal 1413 KUHPerdara ada 3 macam jalan untuk melaksanakan pembaharuan utang, yaitu:

- a. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang mengganti utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- b. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
- c. Apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seseorang berpiutang ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

4. Perjumpaan utang atau Kompensasi

Kompensasi terjadi apabila dua orang saling berhutang satu pada yang lain dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut dihapuskan, oleh undang-undang ditentukan bahwa diantara kedua orang tersebut telah terjadi suatu perhitungan menghapuska perikatannya (Pasal 1425 KUHPerdara).

5. Pencampuran utang

Pencampuran utang adalah salah satu hapusnya perikatan karena kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Pencampuran ini terjadi otomatis atau demi hukum. Dalam hal ini demi hukum hapuslah perikatan yang semula ada diantaranya kedua belah pihak tersebut (Pasal 1436 KUHPerdara).

6. Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah pernyataan dengan tegas si berpiutang atau si kreditur bahwa ia tidak menghendaki lagi prestasi si debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian. Apabila terjadi pembebasan utang, maka hapuslah hubungan utang-piutang antara kreditur dan debitur. Pembebasan utang tidak boleh dipersangkutkan, tetapi harus dibuktikan.

7. Musnahnya barang yang terutang

Menurut Pasal 1444 KUHPerdara, jika barang tertentu yang menjadi objek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang, maka perikatan hapus. Dengan syarat musnahnya atau hilangnya barang itu di luar kekuasaan si debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Jadi menurut ketentuan tersebut, apabila barang yang menjadi musnah di luar kesalahan debitur, maka debitur tidak diwajibkan memberikan prestasi kepada kreditur. Namun ketentuan tersebut hanya adil pada perjanjian cuma-cuma. Sedangkan dalam perjanjian timbal balik/ atas beban menurut Pasal 1445 KUHPerdara, jika barang yang menjadi objek perjanjian musnah di luar kesalahan debitur, maka debitur harus tetap melakukan prestasi kepada kreditur. Artinya tetap memberikan hak-hak untuk tuntutan-tuntutan ganti rugi kepada kreditur.

8. Batal dan pembatalan

Batal atau pembatalan yang dimaksud dalam hal ini adalah dapat dibatalkan. Sebab apabila perjanjian itu batal demi hukum maka tidak ada satu perikatan hukum yang dilahirkan karenanya, sehingga tentu saja tidak dapat dihapus.

Suatu perjanjian dapat dimohonkan pembatalan apabila:

- a. Tidak memenuhi syarat subjektifnya (sepakat dan cakap bertindak dalam hukum),
- b. Salah satu pihak melakukan wanprestasi (tidak memenuhi perjanjian)
- c. Karena adanya *action pauliana* (gugatan untuk membatalkan suatu perbuatan debitur yang secara curang dilakukan untuk merugikan para krediturnya).

9. Berlakunya syarat batal

Berlakunya syarat batal maksudnya adalah syarat yang apabila dipenuhi akan menghentikan atau mengakhiri perjanjiannya, dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian. Berlakunya syarat batal ini berkaitan

dengan adanya perjanjian bersyarat dengan syarat batal, yaitu perikatan yang berdasarkan pada peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu terjadi secara membatalkan perikatan.

10. Lewatnya waktu atau *verjaring*

Lewatnya waktu atau daluwarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh suatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. daluwarsa untuk dibebaskan dari perikatan (atau suatu tuntutan) dinamakan "*daluarsa exintif*".

5. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara).

Di dalam hukum inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 macam , yaitu *sale (actual sale)* dan *agrement to sell*, hal ini terlihat dalam *section 1* ayat (3) dari *sale of goods act 1893*. *Sale* adalah perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik, sedangkan *agrement to sell* adalah tidak lebih dari suatu *koop overeekomst* (perjanjian jual beli) biasa menurut KUHPerdara. Apabila dalam suatu *sale* si penjual melakukan wanprestasi maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agrement to sell*, si pembeli hanya mempunyai *personal remedy* (kesalahan perorangan) terhadap si penjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, itu masuk boedel kepailitan.

Semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu bertindak sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang

bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut.

a. Jual beli antara suami istri.

Pertimbangan hukum tidak diperkenankan jual beli antara suami istri adalah karena mereka sejak terjadi perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian kawin.

Namun ketentuan ini ada pengecualiannya, yaitu :

1. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.
 2. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia pisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
 3. Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya sebagai harta perkawinan.
- a. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru sita dan Notaris. Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan penggantian biaya, rugi dan bunga.
- b. Pegawai yang mengaku jabatan umum. Yang dimaksud disini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang lelang.

Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :

1. Benda atau barang orang lain
2. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang, seperti jual beli narkoba
3. Bertentangan dengan ketertiban, dan
4. Kesusilaan yang baik.

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian dan bunga.

6. Pengertian Wanprestasi

Menurut kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada empat macam, yaitu :

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya.
4. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.¹⁹⁾

Pada umumnya, suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaannya pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut juga dengan *sommatie* (somasi).

¹⁹⁾P.N.H Simanjuntak, *Op.Cit*, hlm.306.

Dalam hal tenggang waktu suatu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka menurut Pasal 1238 KUHPerdara debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Suatu somasi harus diajukan secara tertulis menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kreditur apabila ingin menuntut debitur di muka pengadilan. Dalam gugatan inilah, somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi.

7.Wujud Wanprestasi

Kalau debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, maka dikatakan bahwa debitur wanprestasi.

Wujud wanprestasi bisa :

- Debitur sama sekali tidak berprestasi
- Debitur keliru berprestasi
- Debitur terlambat berprestasi

1. Debitur tidak berprestasi

Dalam hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal itu bisa disebabkan, karena debitur memang tidak mau berprestasi atau juga disebabkan, karena memang kreditur objektif tidak mungkin berprestasi.

2. Debitur keliru berprestasi

Disini debitur memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataanya yang diterima kreditur lain daripadanya yang diperjanjikan. Kreditur membeli bawang putih ternyata yang dikirim bawang

merah. Dalam hal demikian kita beranggapan, bahwa debitur tidak berprestasi. Jadi dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk “penyerahan yang tidak sebagaimana mestinya” dalam artian tidak sesuai dengan perjanjian.

3. Debitur terlambat berprestasi

Disini debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang di perjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, debitur kita golongan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Orang yang terlambat erprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau mora.

6. Akibat Wanprestasi

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu :

1. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara)
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara)
4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)

Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus

dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUHPerdara).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa:²⁰⁾

1. Pemenuhan perjanjian
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
3. Ganti rugi saja
4. Pembatalan perjanjian
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

9. Kewajiban Penjual dan Pembeli

Menurut Pasal 1473 KUHPerdara, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan ditafsirkan untuk kerugiannya. Disamping kewajiban tersebut, menurut Pasal 1474 KUHPerdara, penjual mempunyai 2 kewajiban utama, yaitu :

1. Menyerahkan barangnya
2. Menanggung barang yang dijual

²⁰⁾ Ibid, hlm.290.

Penyerahan disini berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (Pasal 1475 KUHPerdara). Adapun penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli yaitu untuk menjamin dua hal, yaitu :

1. Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram
2. Menjamin tidak adanya cacat barang yang tersembunyi.

Mengenai kewajiban penjual harus menanggung kenikmatan, tentram dan cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya, diatur dalam Pasal 1491 yang selengkapnya berikut:

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram, kedua terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan pembatalan pembeliannya.²¹⁾

KUHPerdara mengatur juga hal-hal lainnya yang merupakan kewajiban penjual yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Menanggung biaya penyerahan apabila tidak ditentukan lain dalam perjanjian (Pasal 1476 KUHPerdara)
2. Menyerahkan hasil dari barang yang sudah dibeli tetapi belum diserahkan (Pasal 1460 KUHPerdara)
3. Memberikan pengurangan harga atau mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh penjual beserta biaya yang telah

²¹⁾ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.48.

dikeluarkan oleh pembeli jika pembeli berhak atas pembatalan perjanjian karena kesalahan atau kelalaian penjual.

4. Membayar ganti rugi jika pembatalan perjanjian jual-beli karena cacat yang tersembunyi atau melalui penghukuman bagi penjual. Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT (pejabat pembuat akta tanah), jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan tidaklah sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli (meskipun pembeli membayar lunas harganya). Jual beli tanah dan bangunan memang harus dilakukan dengan akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

8. Perlindungan kreditur

Pasal 1262 KUHPerdara berbicara tentang upaya kreditur menjaga agar haknya tidak hilang. Dari ketentuan Pasal tersebut sebenarnya belum jelas mengenai upaya apa saja yang dimaksud dalam pasal tersebut. Yang pasti adalah, bahwa kreditur mempunyai kepentingan, bahwa haknya jadi tagihannya yang bersyarat itu tidak hilang. Pasal tersebut tentunya hanyatertuju pada syarat yang bersidat menunda. Pada dasarnya setiap orang bisa melakukan upaya apa saja yang tidak terlarang dan berhak untuk minta perlindungan hukum kalau ada kepentingan untuk itu. Jadi kreditur bisa saja minta agar kekayaan debitur ditaruh dibawah sita jaminan, disegel atau diadakan “pendaftaran/pencabutan” agar diketahui dengan pasti jumlah dan jenisnya dan upaya mengalihkannya secara tidak sah dapat dengan mudah diketahui.

Pasal 1215 KUHPerdara berbicara tentang pendaftaran barang-barang disamping itu, mengingat bahwa dalam Pasal 1176 tentang hipotik ada disebut tentang perikatan bersyarat maka “penjagaan” dalam Pasal 1262 kiranya meliputi

pula tuntutan jaminan hipotik dengan segala hak-hak yang melekat padanya (Pasal 1215 KUHPerdata dan 126 F).

Pasal 1310 KUHPerdata mengatur tentang perikatan yang tidak dapat dibagi-bagi yang dikaitkan dengan suatu janji hukuman, yang karena matinya si debitur, sekarang jatuh kepada para ahli waris debitur yang jumlahnya ada lebih dari satu orang. Dalam hal ada peristiwa seperti itu dan salah satu dari para ahli waris melakukan pelanggaran perikatan, maka hukumann yang biasanya berupa denda sudah bisa dilaksanakan dengan ketentuan bahwa seluruh hukuman dapat dituntut dari ahli waris yang melakukan kesalahan tersebut atau dari seluruh para ahli waris, masing-masing untuk hak bagiannya sudah tentu kalau hukuman itu dapat dibagi-bagi.

Pasal 20 UUPA menetapkan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu :

1. Beralih

Beralih artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

2. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindah hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan

yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.

Perolehan hak atas tanah melalui pemberian hak

Seseorang atau badan hukum Indonesia dapat memperoleh hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah yang berasal dari hak milik atas tanah. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta pejabat pembuat akta tanah wajib didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk dicatat dalam buku tanah. Pada dasarnya, pemerintah, penegasan konversi, dan peralihan hak atas tanah dengan sertifikat perolehan hak atas tanah, kecuali perolehan hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik atas tanah, pembuktiannya berupa akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).²²⁾

10. Barang Sengketa

Sengketa kepemilikan tanah dapat timbul di antara beberapa pihak, baik antarperorangan, perorangan dengan badan hukum, atau perorangan/badan hukum dengan badan hukum milik pemerintah RI. Sengketa umumnya muncul sebab masing-masing pihak merasa berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Adapun bentuk sengketa antara lain :

1. Sengketa para ahli waris karena salah satu ahli waris menguasai tanah waris seluruhnya sehingga ada ahli waris lain yang dirugikan.

²²⁾ Ibid, hlm.50.

2. Sengketa yang disebabkan penjualan tanah oleh ahli waris kepada pihak lain. Di sini ada ahli waris yang ditinggalkan (tidak diikutsertakan), sementara tanah tersebut telah berpindah tangan beberapa kali.
3. Sengketa yang disebabkan perjanjian pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah. Dalam hal ini, selain surat perjanjian pinjam-meminjam juga dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual atas tanah tersebut bila utang telah jatuh tempo. Masalahnya adalah utang kemudian jatuh tempo dan belum lunas. Lantas dengan akta kuasa menjual tadi si kreditur menjual tanah ke orang lain. Si pemilik tanah kemudian keberatan sebab ia tahu harga jual tanah jauh lebih tinggi dari pinjaman yang ia terima dulu.
4. Sengketa yang dikarenakan kecerobohan dan kekhilafan yang dilakukan notaris waktu pembuatan akta tanah. Misalnya seorang anak menjual tanah milik orangtuanya kepada seseorang. Waktu pembuatan akta jual beli tanah itu penjual menggunakan data KTP palsu atas nama orangtuanya. Masalah kemudian muncul sebab orang tua yang memiliki tanah tidak merasa menjual lahan.
5. Sengketa karena penjualan tanah secara mengangsur yang dalam akta jual belinya sudah dinyatakan lunas sehingga pembeli dapat menempatkannya. Pembayaran ternyata tidak dapat dilunasi sehingga pemilik minta tanah dikembalikan. Pembeli berpendapat urusan mereka sebatas utang-piutang saja sehingga pemilik tanah tidak dapat melakukan pembatalan jual tanah tersebut.
6. Sengketa yang terjadi karena pemilik tanah menjual tanah miliknya beberapa kali kepada beberapa pembeli.
7. Sengketa karena tanah yang tidak ditempati pemiliknya diserobot pihak lain.

Sertifikat Hak atas tanah sebagai tanda bukti hak

Tujuan diundangkan UUPA penyusunan dalam penjelasan umum UUPA,

yaitu :

1. Melakukan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebebasan, dan keadilan bagi masyarakat yang adil dan makmur;

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Salah satu tujuan diundangkan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftarkan, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna

bangunan, hak pakai, hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Kepastian subjek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan atau badan hukum.

3. Kepastian objek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya dan batas-batas tanahnya.

Pembuatan hukum acara yang dapat digunakan di pengadilan khusus untuk penyelesaian sengketa pertanahan perlu dibahas tentang hukum yang meliputi atas tanah tersebut. sesuai penjelasan penulis bahwa hukum tanah diatur oleh UUPA berbeda prinsip dan filosofisnya dengan hukum tanah yang diatur oleh Buku II KUHPerdara, dimana UUPA adalah hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah atau permukaan bumi sesuai Pasal 4 UUPA. tanah yang dimaksud dalam Buku II UUPA tidak sama dengan tanah yang dimaksud dalam Buku II KUHPerdara sebagai benda tak bergerak, tetapi tanah dalam UUPA memiliki asas yang sangat spesifik dan merupakan kultur budaya Indonesia. Dengan asas-asas yang meliputi tanah di Indonesia maka tanah Indonesia tidak sepenuhnya mempunyai sifat-sifat kebendaan sebagai benda tidak bergerak berdasarkan KUHPerdara.

Penjelasan umum II/2 UUPA antara lain dikemukakan bahwa UUPA berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD tidak perlu dan tidak pula pada tempatnya, negara bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai organisasi kekuasaan seluruh

rakyat bertindak selaku badan penguasa. Berdasarkan Pasal 2 UUPA dan penjelasannya, menurut konsep UUPA pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan suatu hak yang memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hukum acara yang berlaku saat ini untuk menyelesaikan sengketa pertanahan di Pengadilan Umum adalah *HIR/R.Bg* yang bertujuan mempertahankan hak-hak orang untuk dapat memulihkan haknya yang telah dirugikan melalui pengadilan sehingga diharapkan selalu ada ketentraman dan suasana damai dalam hidup bermasyarakat. *HIR/R.Bg* sebagai hukum acara yang digunakan sebagai hukum perdata formil karena mengatur tentang proses penyelesaian perkara dalam hal sengketa pertanahan di pengadilan umum secara formil dimana hukum acara perdata adalah aturan hukum bagaimana caranya mempertahankan berlakunya hukum perdata dalam buku KUHPperdata. Sejak berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA tanggal 24 September 1960 yaitu mencabut buku II KUHPperdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mula berlakunya Undang-Undang ini.

Berlakunya UUPA dengan prinsip dan filosofinya berbeda dengan KUHPperdata, maka tentunya hukum acara yang mempertahankan dan pemulihan hak-hak orang atas tanah, tidak cocok jika tetap menggunakan *HIR/R.Bg* dan buktinya Pengadilan Umum, Pengadilan TUN dan penyelesaian di luar pengadilan tentang sengketa tanah tidak dapat diselesaikan dengan tuntas dan memiliki

kepastian hukum. Perbedaan UUPA dengan KUHPerdara adalah adanya “ Hak Menguasai atas tanah oleh Negara” di mana Negara mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kepentingan umum sehingga hukum yang meliputi UUPA adalah hukum publik berkarakteristik privat. Sedangkan KUHPerdara mempunyai sifat kebendaan mutlak yang bersifat privat sehingga *HIR/R.Bg* sebagai hukum acara mempertahankan KUHPerdara secara formil. Sehingga untuk dapat mempertahankan UUPA yang merupakan hukum publik berkarakteristik privat.

KUHPerdara mempunyai sifat kebendaan mutlak yang bersifat privat sehingga *HIR/R.Bg* sebagai hukum acara mempertahankan KUHPerdara secara formil. Sehingga untuk dapat mempertahankan UUPA yang merupakan hukum publik berkarakteristik privat, tidak cocok menggunakan *HIR/R.Bg* yang bersifat formil, melainkan harus menggunakan hukum acara yang bersifat publik yaitu mencari kebenaran materil. Sejalan dengan *asas Nemo plus Juris*, yaitu mencari pemilik tanah yang sebenarnya maka Penulis, berpendapat hukum acara yang cocok dan dapat menyelesaikan sengketa pertahanan secara tuntas dan final, haruslah hukum acara yang mencari kebenaran materil.