

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH HAK MILIK MELALUI JUAL BELI OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) DENGAN PERJANJIAN *NOMINEE*

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1313, yang menjelaskan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian.²⁸

Singkatnya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum. Dengan demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 97.

Pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata sebenarnya kurang tepat, karena terdapat beberapa kelemahan yaitu:²⁹

- a. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini diketahui, dari perumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum. Kedua hal tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

- c. Pengertian perjanjian terlalu luas.

²⁹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 45.

Untuk pengertian perjanjian di sini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, perjanjian kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara kreditur dan debitur dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat personal.

d. Tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan Pasal tersebut, tidak disebutkan apa tujuan untuk perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa.

Pengertian perjanjian menurut R. Subekti, yaitu: “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang atau lebih, saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.³⁰

Perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk

³⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1.

kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.³¹

Pengertian lain dari perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.³²

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian tersebut tersebut diatas bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat dari kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Suatu perjanjian dianggap sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

³¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 3.

³² Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 12.

Syarat pertama ialah sepakat. Dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat yaitu kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan dibagi menjadi dua yaitu:³³

1. *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan;
2. *Acceptance* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Kesepakatan itu penting diketahui, karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPerdara berbunyi “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian, kesepakatan dimaksudkan untuk persesuaian kehendak antara para pihak tetapi apabila kesepakatan itu mengandung unsur kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan, maka kesepakatan tersebut dapat dikatakan kesepakatan yang cacat. Walaupun dikatakan tiada sepakat yang sah, tetapi tidak berarti perjanjian itu batal karena sebenarnya telah terjadi kesepakatan, hanya saja kesepakatan yang telah dicapai tersebut mengalami kecacatan

³³ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hlm. 98.

karena kesepakatannya terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan.³⁴

Adapun unsur cacat kehendak, yaitu:³⁵

- a. Paksaan atau *Dwang* (Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1327 KUHPerduta)

Paksaan bukan karena kehendaknya sendiri, namun dipengaruhi oleh orang lain. Paksaan telah terjadi bila perbuatan itu sedemikian rupa, sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dengan demikian, maka pengertian paksaan adalah kekerasan jasmani atau ancaman dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang, sehingga ia membuat perjanjian.³⁶

- b. Kekhilafan atau *Dwaling* (Pasal 1322 KUH Perdata)

³⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 69.

³⁵ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 49-51.

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 101.

Kekhilafan dianggap ada apabila pernyataan sesuai dengan kemauan, tapi kemauan itu didasarkan atas gambaran yang keliru, baik mengenai orangnya atau objeknya.

c. Penipuan atau *Bedraq* (Pasal 1328 KUH Perdata)

Pihak yang menipu dengan daya akalnya, menanamkan suatu gambaran yang keliru, tentang orangnya atau objeknya, sehingga pihak lain bergerak untuk menyepakatinya.

b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

Syarat kedua adalah orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdata, yang disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap dalam membuat perjanjian, yaitu:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 1330 KUHPerdata, orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berusia 21 tahun dan belum menikah. Mereka yang belum dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, maka harus diwakili oleh wali atau perwalian (Pasal 331 sampai dengan Pasal 414 KUHPerdata). Perwalian adalah pengawasan atas seorang anak, sebagaimana diatur dalam undang-

undang, dan pengelolaan barang-barang dari anak yang belum dewasa.³⁷

2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Hal ini diatur dalam Pasal 433 sampai dengan Pasal 462 KUHPerdata tentang pengampuan. Pengampuan adalah keadaan dimana seseorang (*Curandus*) karena sifat-sifat pribadinya dianggap tidak cakap atau tidak di dalam segala hal cakap yang bertindak sendiri di dalam lalu lintas hukum, karena orang tersebut (*Curandus*) oleh putusan hakim dimasukkan ke dalam golongan orang yang tidak cakap bertindak dan lantas diberi seorang wakil menurut undang-undang, yang disebut pengampu (*Curator*), sedangkan pengampuannya disebut *Curatel*³⁸.

3. Orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, yakni perempuan yang sudah menikah dan tidak didampingi oleh suaminya. Walaupun demikian, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi sekarang sehingga perempuan bersuami pun dianggap telah cakap menurut hukum untuk membuat perjanjian.³⁹ Dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu, khusus pada bagian ini

³⁷ Handri Rahardjo, *Op.Cit*, hlm. 53.

³⁸ *Ibid*, hlm. 53-54.

³⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op.Cit*, hlm. 74.

sebenarnya bukan tergolong orang yang tidak cakap, melainkan orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum.⁴⁰

c. Suatu Hal Tertentu.

Syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Syarat ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek tertentu. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 1333 yang berbunyi:

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang yang tidak tentu, asal jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Pasal ini hanya mempertegas tentang apa yang dimaksud dengan “hal tertentu” sebagai syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yakni barang yang sudah ditentukan minimal sudah ditentukan jenisnya, termasuk juga barang yang baru dapat ditentukan atau dihitung kemudian, walaupun pada saat perjanjian dibuat belum ditentukan.⁴¹

d. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Syarat keempat yaitu mengenai suatu sebab (*causa*) yang halal. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1335 yang menyatakan

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid*, hlm. 76.

bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab, yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Maksud pasal ini ialah apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.⁴²

Selanjutnya dalam Pasal 1337 berbunyi “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Maksud dari pasal tersebut ialah suatu sebab dinyatakan terlarang atau biasa disebut sebab tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, dan apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan dua syarat yang terakhir, dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴³

⁴² *Ibid*, hlm. 77.

⁴³ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 17

3. Macam-Macam Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁴

- a. Perjanjian menurut sumbernya:
 1. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga. Misalnya perkawinan.
 2. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.
 3. Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
 4. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara dan hukum publik.
- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi:
 1. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini ada 2 macam, yaitu timbal balik yang sempurna dan tidak sempurna. Misalnya dalam jual beli pihak penjual mempunyai kewajiban pokok untuk menyerahkan barangnya sedangkan pembeli membayar harga jual belinya.⁴⁵

⁴⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hlm. 35.

⁴⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 1

2. Perjanjian sepihak, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pada pihak yang lainnya, hanya ada hak. Contohnya hibah dan perjanjian pemberian kuasa.
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak, dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi:⁴⁶
1. Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak. Contohnya perjanjian hibah.
 2. Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu, selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain.
- d. Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi:
1. Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPeradata). Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain sebagainya.
 2. Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPeradata). Salah satu contoh

⁴⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 129.

perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama.

- e. Perjanjian menurut bentuknya ada 2 macam, yaitu perjanjian lisan atau tidak tertulis dan perjanjian tertulis. Macam-macam perjanjian lisan antara lain:⁴⁷
1. Perjanjian *consensual* adalah perjanjian dimana ada kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.
 2. Perjanjian *rill* adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersama dengan penyerahan barangnya. Misalnya, perjanjian penitipian barang dan pinjam pakai. Macam-macam perjanjian tertulis, antara lain:
 - a. Perjanjian standar atau baku adalah perjanjian yang berbentuk tertulis, berupa formulir yang isinya telah distandarisasi terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen, serta bersifat masal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen.
 - b. Perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya:

⁴⁷ Salim H.S, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 19.

- 1) Perjanjian dengan akta otentik. Mengenai definisi dari akta otentik dituangkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan:

Suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Selanjutnya dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan:

Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Pasal ini menerangkan bahwa suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian artinya suatu akta otentik tidak dapat disangkal mengenai keberadaan dan isinya karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang.

- 2) Perjanjian dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang

pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.⁴⁸

Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan:

Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang di anggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

Maksud dari pasal di atas ialah akta di bawah tangan juga dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana suatu akta otentik sepanjang diakui oleh orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka.

f. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya, yang termasuk dalam perjanjian ini, menurut Miriam Darus Badruzaman, antara lain:⁴⁹

1. Perjanjian *liberatoir* adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya, perjanjian pembebasan hutang Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 95.

⁴⁹ Miriam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm 93.

2. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian, apakah yang berlaku di antara mereka.
 3. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 4. Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas.
- g. Perjanjian menurut sifatnya dibedakan menjadi:⁵⁰
1. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama.
 2. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama atau pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.

4. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas, yaitu:⁵¹

a. Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai arti bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak.⁵² Asas konsensualisme dapat disimpulkan pada Pasal 1320 ayat (1)

⁵⁰ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm, 20.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 157-160.

⁵² P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Kharisma Putera Utama, Jakarta, 2015, hlm. 286.

KUHPerdata, yang menyatakan: “Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Hal tersebut, mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

b. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan, dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya para pihak harus mentaati dan melaksanakan kewajiban-kewajiban (prestasi) dalam perjanjian, sebagaimana mereka mentaati undang-undang.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk:⁵³

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;

⁵³ Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 157-160.

2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; dan
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

d. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian, bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus dapat menumbuhkan kepercayaan diantara mereka. Artinya pihak yang satu percaya bahwa pihak yang lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari, dan begitu juga sebaliknya. Perjanjian dapat diadakan dengan baik apabila para pihak saling percaya.

e. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum, dan tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama dan ras.

f. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi, dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun

debitur memikul pula kewajiban, untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

g. Asas Kepastian

Hukum perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi membuatnya.

h. Asas Moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya, untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *Zaakwarneming*, dimana seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral), yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum, untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya.

i. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Kesepakatan yang dituangkan dalam isi perjanjian menurut asas kepatutan ini harus melahirkan rasa keadilan baik kepada pihak yang mengadakan perjanjian maupun rasa keadilan yang ada dalam masyarakat.

j. Asas Kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Diatur dalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPerdara.

Pasal 1339 KUHPerdara, menyatakan:

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat, untuk hal-hal yang dengan tegas, dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Pasal 1347 KUHPerdara menyatakan, “Hal-hal menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan”.

k. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum, namun yang perlu mendapat perlindungan itu seringkali adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada pada pihak yang lemah.⁵⁴

5. Akibat Hukum dari Perjanjian

Akibat hukum dari suatu perjanjian, menurut Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu:⁵⁵

a. Perjanjian mengikat para pihak. Para pihak tersebut, adalah:

⁵⁴ Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 160.

⁵⁵ Handri Rahardjo, *Op.Cit*, hlm. 58.

1. Para pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdato);
 2. Ahli waris berdasarkan atas hak umum karena mereka itu memperoleh segala hak dari seseorang secara tidak terperinci (*enblock*); dan
 3. Pihak ketiga yang diuntungkan dari perjanjian yang dibuat berdasarkan atas hak khusus, karena mereka itu memperoleh segala hak dari seseorang secara terperinci atau khusus.
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdato) karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdato). Melaksanakan apa yang menjadi hak di satu pihak dan kewajiban di pihak yang lain dari yang membuat perjanjian.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian mempunyai akibat hukum. Seperti telah diketahui dalam membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan

4. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, dan apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Akibat terhadap perjanjian yang dapat dibatalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya.

Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengatur mengenai isi perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan, dan apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum.⁵⁶ Akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal.

6. Hapusnya Perjanjian

⁵⁶ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm. 17.

Perjanjian dapat hapus, karena:⁵⁷

- a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus;
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*);
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai; dan
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).

B. Perjanjian *Nominee*

1. Pengertian Perjanjian *Nominee*

Secara harfiah, *nominee* mempunyai 2 (dua) arti yang berbeda. Pertama, *nominee* yang merujuk pada suatu usulan atau nominasi kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu, atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya. Kedua, *nominee* memberikan pengertian sebagai seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. Dalam pengertian yang kedua ini, seorang *nominee* dibedakan dari seorang pemberi kuasa dalam keadaan; dimana *nominee* menjadi pemilik dari suatu benda (termasuk kepentingan atau hak yang

⁵⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Badin, Bandung, 1977, hlm. 69.

lahir dari suatu perikatan) yang berada dalam pengurusannya; sedangkan penerima kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda (termasuk kepentingan) yang diurus oleh *nominee* tersebut.⁵⁸

Adapun pengertian perjanjian *nominee* yang dikenal juga dengan istilah perjanjian pinjam nama adalah salah satu jenis perjanjian *innominaat* atau perjanjian tidak bernama yang tidak dikenal dalam KUHPerdara, namun muncul dan berkembang di masyarakat. Perjanjian *nominee* kerap kali digunakan dalam hal penguasaan tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing (WNA).

Di dalam praktiknya, perjanjian *nominee* ditemukan yaitu dalam hal kepemilikan hak atas tanah oleh WNA yang dilarang Undang-Undang untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia (Pasal 21 UUPA). Pada perjanjian tersebut, diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari Warga Negara Asing (WNI), tetapi keuangan adalah dari pihak WNA dan adanya pernyataan dari pihak WNI bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik WNA tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan Undang-Undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian *nominee* tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335 KUHPerdara).⁵⁹

⁵⁸ Gunawan Widjadja, *Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik*, dalam Jurnal Hukum dan Pasar Modal (Volume III Edisi 4, Agustus-Desember 2008), hlm.43.

⁵⁹ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm. 270.

Dalam konsep *nominee* dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Kepemilikan tanah hak milik oleh pihak asing yang menggunakan konsep *nominee*, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *legal owner*.

Berdasarkan hukum, *legal owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum. Dalam kepemilikan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee*, pada umumnya nama dan identitas pihak WNI tercatat sebagai pemilik sah dalam sertifikat tanah, sedangkan nama dan identitas diri dari pihak *beneficiary* tidak muncul dalam bentuk apapun juga. Dengan digunakannya nama serta identitas dari *nominee* sebagai pihak yang tercatat secara hukum, maka pihak *beneficiary* memberikan kompensasi dalam bentuk *nominee fee*. Jumlah dari *nominee fee* tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara *nominee* dan *beneficiary*.

Perwujudan *nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang

diciptakan melalui satu paket perjanjian itu yang pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik. Pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya dalam menyelenggarakan suatu urusan.⁶⁰

Perjanjian *nominee* sebagai instrumen hukum penguasaan tanah merupakan perjanjian yang dibuat antara WNA dengan WNI. Perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar orang asing yang bukan merupakan subyek pemegang hak milik justru dapat memiliki dan menguasai tanah hak milik yaitu dengan tanah hak milik tersebut di atas namakan dengan cara meminjam nama WNI, sehingga memenuhi kriteria hukumnya yaitu WNI sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah akan tetapi secara fisiknya tanah hak milik dipergunakan dan dikuasai sepenuhnya oleh orang asing.

Pada umumnya, perjanjian *nominee* tersebut terdiri atas Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan surat kuasa, Perjanjian Opsi, Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease*

⁶⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan ke X*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 140.

Agreement), Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*), Hibah Wasiat dan Surat Pernyataan Ahli Waris. Perjanjian yang demikian dimungkinkan karena pada dasarnya tidak bisa memindahkan hak kepemilikan secara langsung. Namun, memindahkan tanah kelembagaan hak atas tanah (Hak Milik dan Hak Guna Bangunan). Beberapa aspek yang menunjukkan pemindahan hak kepemilikan secara langsung dari perjanjian-perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:⁶¹

a. Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa

Dalam PPT, pihak WNI mengakui bahwa tanah hak milik yang terdaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah hak milik beserta bangunan. Selanjutnya, pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah hak milik dan bangunan.

b. Perjanjian Opsi

Pihak WNI memberikan opsi untuk membeli tanah hak milik dan bangunan kepada pihak WNA karena dan untuk pembelian tanah hak milik dan bangunan itu disediakan oleh pihak WNA.

c. Perjanjian Sewa Menyewa

⁶¹ Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Kepemilikan Properti Bagi Asing*, PT Alumni, Bandung, 2011, hlm. 206.

Pada prinsipnya dalam perjanjian ini diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajibannya pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

d. Kuasa untuk menjual

Berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak WNI (pemberi kuasa) kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

e. Hibah Wasiat

Pihak WNI menghibahkan tanah hak milik dan bangunan atas namanya kepada pihak WNA.

f. Surat pernyataan ahli waris

Istri pihak WNI dan anaknya menyatakan bahwa walaupun tanah hak milik dan bangunan terdaftar atas nama suaminya, tetapi suaminya bukanlah pemilik sebenarnya atas tanah hak milik dan bangunan tersebut.

Meskipun demikian, selain bentuk perjanjian-perjanjian tersebut di atas masih terdapat perjanjian-perjanjian lain yang juga bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada WNA dalam bentuk sebagai berikut:⁶²

⁶² *Ibid*, hlm. 208.

- a. Akta Pengakuan Utang;
- b. Pernyataan bahwa pihak WNI memperoleh fasilitas pinjaman uang dari WNA untuk digunakan membangun usaha;
- c. Akta Pernyataan pihak WNI bahwa tanah hak milik adalah milik pihak WNA;
- d. Kuasa menjual. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah hak milik yang terdaftar atas nama WNI;
- e. Kuasa roya. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk secara khusus kepada WNA untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah hak milik yang terdaftar atas nama WNI;
- f. Sewa menyewa tanah. WNI sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada WNA sebagai penyewa selama jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun, dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa;
- g. Kuasa. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk mewakili dan bertindak untuk atas nama pihak WNI mengurus segala urusan, memperhatikan kepentingannya dan mewakili hak-hak pemberi kuasa untuk menyewakan dan mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB), menandatangani surat pemberitahuan pajak dan surat-surat lain yang diperlukan; menghadap

pejabat yang berwenang, serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

2. Unsur-Unsur Perjanjian *Nominee*

Perjanjian *nominee* lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dan karenanya termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam Undang-Undang karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai konsep *nominee*. Secara implisit, perjanjian *nominee* memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁶³

- a. Adanya perjanjian pemberi kuasa antara dua pihak, yaitu *Beneficial Owner* sebagai pemberi kuasa dan *Nominee* sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *Beneficial Owner* kepada *Nominee*.
- b. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.
- c. *Nominee* bertindak seakan-akan (*as if*) sebagai perwakilan dari *Beneficial Owner* di depan hukum.

3. Ciri-Ciri Perjanjian *Nominee*

Adapun ciri-ciri dari perjanjian *nominee* adalah:

⁶³ Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*, Jurnal Notariil Vol. 1, No. 1, 2016, hlm. 2.

- a. Terdapatnya 2 kepemilikan yaitu kepemilikan secara hukum dan kepemilikan secara tidak langsung.
- b. Dalam kepemilikan tanah di Indonesia dalam hal ini warga negara Indonesia terdapat sebagai pemilik yang sah dan tercatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah di Kantor Pertanahan setempat.
- c. Terdapat *nominee agreement* yang wajib ditanda tangani antara *Nominee* dan kepemilikan tidak langsung sebagai landasan dari perjanjian konsep *nominee*.
- d. Pihak *nominee* menerima *fee* dalam jumlah tertentu sebagai kompensasi penggunaan nama dan identitas dirinya untuk kepentingan pemilik tidak langsung (penggugat warga negara asing).

4. Perjanjian *Nominee* Menurut KUHPerdara

Dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian *nominee* adalah salah satu perjanjian yang tidak diatur secara tegas dan khusus, namun dalam praktiknya beberapa pihak banyak yang menggunakan perjanjian *nominee* dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Pada dasarnya perjanjian *nominee* di Indonesia bukanlah suatu bentuk perjanjian yang melanggar ketentuan dalam hukum perjanjian, meskipun belum diatur secara tegas dan khusus dalam KUHPerdara. Namun apabila materi atau objek yang diperjanjikan oleh para pihak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, maka hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum. Dengan demikian, meskipun

perjanjian *nominee* tidak dikenal dalam KUHPerdata, namun dalam pelaksanaan perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdata termasuk asas-asas yang terkandung dalam KUHPerdata yang berkaitan dengan hukum perjanjian.

C. Hak Milik atas Tanah di Indonesia

1. Pengertian Hak Milik

Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.⁶⁴

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada

⁶⁴ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁶⁵

Pemberian sifat tersebut tidak berarti bahwa hak milik itu bersifat “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak *eigendom*. Karena sifat yang demikian itu tentu bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di atas hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hanya hak miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuh.⁶⁶

Dengan demikian maka hak milik itu mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁶⁷

- a. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh.
- b. Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak lainnya, seperti: hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak tanggungan, dan hak-hak lainnya.
- c. Hak milik tidak mempunyai jangka waktu berlakunya, sampai kapanpun dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

⁶⁵ Urip Sanoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005, hlm 90.

⁶⁶ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 97.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 98.

- d. Hanya hak milik yang dapat diwakafkan, hak-hak lain tidak dapat diwakafkan.
- e. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

2. Subjek Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, subjek hak milik ialah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Adapun badan-badan hukum tertentu yang boleh memiliki hak milik atas tanah telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963-61). Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi;

- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Adapun yang menjadi dasar pertimbangan bahwa badan-badan hukum tersebut dapat diberikan hak milik atas tanah adalah keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian. Pemilikan hak atas tanah oleh badan-badan hukum tersebut sepanjang tanah tersebut diperlukan untuk usaha yang berkaitan langsung dengan bidang sosial dan keagamaan.⁶⁸

Bagi warga negara asing dan badan hukum asing tidak diperkenankan untuk memperoleh hak milik atas tanah. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 98-99

Demikian pula bagi warga negara ganda tidak diperkenankan untuk memiliki tanah dengan hak milik. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini”.

Ketentuan-ketentuan tersebut menunjukkan baik warga negara asing maupun warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda dengan kewarganegaraan asing tidak dibolehkan untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia.

3. Terjadinya Hak Milik

Terjadinya hak milik atas tanah diatur ketentuannya dalam Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena:
 1. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;

2. Ketentuan Undang-Undang.⁶⁹

Menurut Edy Ruchyat dalam bukunya yang berjudul *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Hak milik dapat terjadi karena:⁷⁰

a. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukuan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.

b. Penetapan Pemerintah

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan dengan hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

c. Pemberian Hak Milik atas Negara

⁶⁹ Pasal 22 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷⁰ Edy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999, hlm..47-51.

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Walikota kepala Daerah ke kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

d. Pemberian Hak Milik Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah menjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara. Sesudah itu dimohon (kembali) dengan hak milik.

4. Peralihan Hak Milik

Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Yang dimaksud dengan beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari para pihak, atau demi hukum hak milik itu dapat beralih ke pihak lain. Misalnya beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan, yaitu hak milik atas tanah demi hukum akan beralih ke ahli warisnya jika pewaris meninggal dunia.

Sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru bisa beralih atau berpindah ke pihak lain apabila dialihkan oleh pihak pemiliknya. Dalam hal ini terjadi suatu perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain tersebut, misalnya dengan melalui jual beli, tukar-menukar, sewa menyewa, hibah, perwakafan tanah milik, dan sebagainya.

Peralihan hak milik dapat dilakukan baik untuk selama-lamanya, seperti jual beli lepas, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perwakafan tanah milik serta pelepasan hak, maupun peralihan hak untuk sementara waktu seperti menjadikan hak milik sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, dan jual beli sementara.⁷¹

5. Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik atas tanah hapus apabila:⁷²

a. Tanahnya jatuh kepada negara

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18

Menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta

⁷¹ H.M. Arba, *Op.Cit*, hlm. 100-101.

⁷² *Ibid*, hlm. 101-102.

kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Hapusnya hak milik atas tanah karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dilaksanakan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, penyerahan sukarela ini menurut Kepres No. 55/1993 sengaja dibuat untuk kepentingan negara, yang dalam hal ini dilaksanakan oleh pemerintah.

3. Karena ditelantarkan

Yang dimaksud dengan ditelantarkan ialah bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya. Pengaturan lebih lanjut tentang tanah terlantar ini adalah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dan selanjutnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar.

4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing,

kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. Tanahnya musnah

Maksudnya ialah tanah yang sudah berubah dari bentuk asalnya karena peristiwa alam dan tidak dapat diidentifikasi lagi sehingga tidak dapat difungsikan, digunakan, dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya.

Karena keadaan yang demikian maka hak milik dapat terhapus.

6. Pengaturan Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Bagi Orang Asing

Kepemilikan hak atas tanah yang diizinkan bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia diantaranya ada di Pasal 30 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah:
 - a. Warga negara Indonesia;
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu

hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 36 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi:

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:
 - a. Warga negara Indonesia;
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Hak pakai menurut Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain. Berdasarkan pasal tersebut, hak pakai adalah suatu hak yang meliputi hak atas tanah bangunan dan hak atas tanah pertanian. Obyek hak pakai adalah tanah negara, tanah hak milik dan tanah hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah yang merupakan hak milik, terjadi berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah hak milik tersebut. Pemilik dari hak pakai yang dimaksud dalam hal ini, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum Indonesia;
- c. Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Hak sewa menurut UUPA adalah seseorang atau suatu badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah, yaitu ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan satu kali atau pada waktu tertentu dan tidak boleh disertai persyaratan yang mengandung unsur-unsur pemerasan.⁷³

Jadi pada dasarnya, WNA yang tinggal di Indonesia hanya bisa memiliki tanah dan bangunan sebatas hak pakai dan hak sewa. Hal ini diatur lebih rinci lagi dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016, yaitu:⁷⁴

- a. Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.

⁷³ Andina Damayanti Saputri, *Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015, hlm. 98.

⁷⁴ Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

- b. Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, maka rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwariskan.
- c. Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan Orang Asing, maka ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing tersebut merupakan:⁷⁵

- a. Rumah Tunggal, di atas tanah:
 - 1. Hak pakai;
 - 2. Hak pakai atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); atau
 - 3. Hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan.
- b. Sarusun yang:
 - 1. Dibangun di atas bidang tanah hak pakai;
 - 2. Berasal dari perubahan hak milik atas satuan rumah susun.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimaksud diberikan dengan batasan harga minimal sebagaimana tercantum dalam Lampiran Permen

⁷⁵ Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Agraria Nomor 29 Tahun 2016. Selain batasan harga minimal, untuk rumah tempat tinggal juga dibatasi dengan ketentuan:⁷⁶

- a. 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan
- b. Tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi.

Tempat tinggal WNA diatas tanah hak pakai dapat diberikan dengan jangka waktu 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut berakhir, WNA dapat melakukan perpanjangan jangka waktu tempat tinggalnya untuk 20 tahun. Ketika jangka waktu perpanjangan juga telah berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun.

**HARGA MINIMAL RUMAH ATAU HUNIAN YANG DAPAT
DIMILIKI OLEH ORANG ASING**

RUMAH TUNGGAL

No.	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	10 Milyar
2.	Banten	5 Milyar
3.	Jawa Barat	5 Milyar
4.	Jawa Tengah	5 Milyar
5.	DI Yogyakarta	5 Milyar

⁷⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

6.	Jawa Timur	5 Milyar
7.	Bali	5 Milyar
8.	Nusa Tenggara Barat	<u>3 Milyar</u>
9.	Sumatera Utara	<u>3 Milyar</u>
10.	Kalimantan Timur	<u>2 Milyar</u>
11.	Sulawesi Selatan	<u>2 Milyar</u>
12.	Daerah atau Provinsi Lainnya	<u>1 Milyar</u>

SARUSUN

No.	Lokasi/Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	3 Milyar
2.	Banten	2 Milyar
3.	Jawa Barat	1 Milyar
4.	Jawa Tengah	1 Milyar
5.	DI Yogyakarta	1 Milyar
6.	Jawa Timur	1,5 Milyar
7.	Bali	2 Milyar
8.	Nusa Tenggara Barat	1 Milyar
9.	Sumatera Utara	1 Milyar
10.	Kalimantan Timur	1 Milyar

11.	Sulawesi Selatan	750 Juta
12.	Daerah atau Provinsi Lainnya	1 Milyar

D. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli).⁷⁷

Obyek perjanjian jual beli merupakan barang tertentu yang setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak milliknya kepada si pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga.

⁷⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1.

Sesuai dengan asas konsensual yang menjiwai hukum perjanjian hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapailah perjanjian jual beli.⁷⁸

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang menyatakan “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

2. Objek Jual Beli

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan yaitu:⁷⁹

- a. Benda atau barang orang lain;
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang;
- c. Yang bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan yang baik seperti jual beli dengan itikad tidak baik (menipu).

3. Kewajiban Pihak Penjual

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu:⁸⁰

⁷⁸ *Ibid*, hlm. 2.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 51.

⁸⁰ *Ibid*, hlm. 8.

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belian

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual-belian itu dari si penjual kepada si pembeli. Oleh karena KUHPerdara mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh (piutang, penagihan dan claim), maka menurut KUHPerdara juga ada 3 macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk macam-macam barang itu:

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 612 KUHPerdara:

Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

2. Untuk barang tetap (tidak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan “balik-nama” atau dalam Bahasa Belanda *overschrijving*. Dalam hal pertanahan yang diatur ketentuannya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria yang selanjutnya diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Pasal 19

menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta dimuka pejabat tersebut.

3. Untuk barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan *cessie*, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang menyatakan:

Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan takbertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi.

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual tersebut adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak dan si penjual juga diwajibkan menanggung terhadap cacad-cacad tersembunyi pada barang yang dijualnya.

4. Kewajiban Pihak Pembeli

Kewajiban utama pihak pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual-beli. Dalam pengertian jual-beli sudah termaktub pengertian bahwa disatu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan (*levering*) barangnya harus dilakukan.⁸¹

⁸¹ *Ibid*, hlm. 20.