

**KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL  
MUNDUR (*BACK DATE*) DALAM JUAL BELI  
DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi di Kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H.)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
NPM. 1606200424**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA  
MEDAN  
2020**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

Unggul | Cerdas | Terpercaya  
Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 10 APRIL 2021 Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
**NPM** : 1606200424  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR(BACK DATE) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR NOTARIS IHDINA NIDA MARBUN, S.H)

**Dinyatakan** : (B+) Lulus Yudisium dengan predikat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H  
NIDN: 0003036001

**Sekretaris**

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.
2. Dr.FAISAL, S.H., M.Hum.
3. Dr.AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn.

1.

2.

3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

**NAMA** : MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
**NPM** : 1606200424  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACK DATE) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H)

**PENDAFTARAN** : Tanggal 07 April 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi, penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing

  
Assoc. Prof. Dr. IDA FRANIFAH, S.H., M.H  
NIDN: 0003036001

  
Dr. AHMAD FAUZI, SH., M.Kn  
NIDN: 0104067601

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA** : MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
**NPM** : 1606200424  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACK DATE) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 10 April 2021

Pembimbing

  
Dr. AHMAD FAUZI SH., M.Kn  
NIDN: 0104067601

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
NPM : 1606200424  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul : **KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACK DATE) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Di Kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Mei 2021

Saya yang menyatakan



**MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE**

## ABSTRAK

### **KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (*BACK DATE*) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H)**

**MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE**  
**NPM. 1606200424**

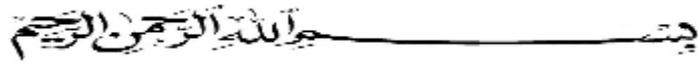
Perjanjian jual beli dapat terjadi ketika ada kesepakatan yang telah dilakukan dan ditetapkan bersama tanpa ada paksaan dan menjadi undang-undang bagi para pihak, akan tetapi lain halnya jika perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tersebut dibuat dengan tanggal mundur (*back date*), yang pada dasarnya tidak diatur maupun dilarang oleh undang-undang. Akan tetapi perlu diperhatikan apakah dengan adanya perbedaan tanggal penandatanganan, ada pihak lain yang dirugikan atau ada pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (misalnya saja menghindari pajak). Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan, akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak, serta keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan sifat yang digunakan adalah deskriptif, dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga hal tersebut diperbolehkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak, dimana perjanjian tersebut dapat dibatalkan sebagaimana jika salah satu pihak meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi ketika ditemukannya ketidakbenaran dan kesalahan yang dilakukan terhadap perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah. Keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris, maka perlu melihat syarat sahnya perjanjian terlebih dahulu, dimana harus memenuhi syarat yang pertama (kesepakatan para pihak dalam perjanjian), meskipun dalam Pasal 1321 KUHPerdara ditekankan mengenai syarat sah kesepakatan itu sendiri, yaitu tidak boleh terjadi karena adanya suatu kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.

**Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Sholawat dan salam kita sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya, semoga kita tergolong ummatnya yang mendapat syafa'atnya dihari kemudian. Amiin ya robbal 'alamin.

Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul: **“KEABSAHAAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (BACK DATE) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kantor Notaris IHDINA NIDA MARBUN S.H)”**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Dr.

Zainuddin, S.H., M.H dan Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing saya.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak FAISAL RIZA. S.H., MH. Selaku kepala bagian hukum acara saya yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Termikasih terkhusus kepada dosen Pendamping Akademik saya ,ATIKA RAHMI NASUTION, S.H., M.H yang telah memberikan banyak nasehat dan arahan setiap awal semester selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, tanpa nasehat dan arahan dari seorang penasehat akademik, maka tiada terstruktur perencanaan studi selama menempuh pendidikan strata 1.

Ucapan terimakasih juga ditujukan kepada guru-guru beserta pegawai staf tata usaha di Sekolah Dasar SDN 112134, SMPN 1 RANTAU SELATAN, SMAN 1 RANTAU SELATAN yang mana mereka semua adalah orang yang berjasa dalam memberikan saya ilmu pengetahuan.

Terimakasih kepada ayahanda tercinta yang bernama KHAIRUDDIN DALIMUNTHE dan ibunda tercinta yang bernama LENNY YUSNITA BUTAR-BUTAR , dan yang tersayang yang telah mengasuh dan mendidik saya dengan curahan kasih sayang yang tak terhingga. Bekerja keras membanting tulang, bercucur keringat berterikkan matahari untuk memberikan dukungan secara moral dan materil dalam pendidikan saya. Saya ingin persembahkan kepada orang tua

saya bahwasanya kesuksesan saya hari ini dan akan datang adalah kesuksesan mereka juga. Tidakkan sanggup saya membalas jasa mereka, tapi saya berharap mereka selalu mendo'akan saya agar menjadi anak yang berbakti kepada orang tua, agama, bangsa dan negara. Terima kasih juga saya ucapkan kepada Saudara Kandung Saya FAUZAN RAMADHANI DALIMUNTHE, S,T dan ALVIN FAHREZI DALIMUNTHE yang telah memberikan bantuan materil dan moril selama Saya mencari Ilmu sehingga skripsi ini dapat selesai.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Syukriza Aldi S.H. ,Arif Belyusli Nainggolan, M. Ali Akbar Felani,M.Kemal Habibi Gultom S.H, Toha Mahlis, Afni Milanda Zega S.H , Winda Widia Sari S.H, Marhot Lubis ,Yoga Prabowo , Wahyu Efendi Sitorus ,Reza Salas Zora, Yessi Amalia, Kahfi Kalwi dan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara kelas –A2 Siang ilmu Hukum dan kelas A-2 SIANG HUKUM PERDATA Stambuk 2016, terimakasih kepada kalian atas semua kebaikannya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih

semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT, dan selalu dalam lindunganNya, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 08 April 2021

**Hormat Saya**

**Penulis**

**MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE**

**1606200424**

## ABSTRAK

### **KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (*BACK DATE*) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H)**

**MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE**  
**NPM. 1606200424**

Perjanjian jual beli dapat terjadi ketika ada kesepakatan yang telah dilakukan dan ditetapkan bersama tanpa ada paksaan dan menjadi undang-undang bagi para pihak, akan tetapi lain halnya jika perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tersebut dibuat dengan tanggal mundur (*back date*), yang pada dasarnya tidak diatur maupun dilarang oleh undang-undang. Akan tetapi perlu diperhatikan apakah dengan adanya perbedaan tanggal penandatanganan, ada pihak lain yang dirugikan atau ada pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (misalnya saja menghindari pajak). Penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan, akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak, serta keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan sifat yang digunakan adalah deskriptif, dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga hal tersebut diperbolehkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak, dimana perjanjian tersebut dapat dibatalkan sebagaimana jika salah satu pihak meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi ketika ditemukannya ketidakbenaran dan kesalahan yang dilakukan terhadap perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah. Keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris, maka perlu melihat syarat sahnya perjanjian terlebih dahulu, dimana harus memenuhi syarat yang pertama (kesepakatan para pihak dalam perjanjian), meskipun dalam Pasal 1321 KUHPerdara ditekankan mengenai syarat sah kesepakatan itu sendiri, yaitu tidak boleh terjadi karena adanya suatu kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.

**Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah.**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi.....	iv

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	3
2. Faedah Penelitian .....	4
B. Tujuan Penelitian .....	4
C. Definisi Operasioanal.....	4
D. Keaslian Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	7
2. Sifat Penelitian .....	7
3. Sumber Data.....	7
4. Alat Pengumpul Data .....	8
5. Analisis Data .....	8

### BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian .....	10
B. Perjanjian Dengan Tanggal Mundur ( <i>Back Date</i> ).....	21
C. Pengertian Jual Beli.....	22
D. Peralihan Hak Atas Tanah.....	25
E. Pengertian Notaris.....	27

### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pengaturan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan.....	38
B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Dengan Tanggal Mundur ( <i>Back Date</i> ) Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak.....	52
C. Keabsahan Perjanjian Dengan Tanggal Mundur ( <i>Back Date</i> ) Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dengan Akta Notaris.....	58

### **BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	69
B. Saran.....	70

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

- Surat Balasan Riset
- Wawancara

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Ada beberapa perbuatan hukum yang dapat melakukan peralihan hak atas tanah diantaranya adalah perbuatan hukum berdasarkan Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Lelang, pemberian hak tanggungan, warisan.

Jual-beli merupakan perjanjian antara penjual sebagai penyedia barang dengan pembeli sebagai penerima barang yang didasari atas dasar permintaan, sehingga ada kesepakatan yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban. Secara umum undang-undang telah mengatur tentang perjanjian jual-beli, sehingga dapat dikatakan perjanjian jual-beli yang dilakukan terhadap objek berupa barang adalah perjanjian yang bernama. Pengaturan mengenai perjanjian jual-beli adalah dalam penjelasan Pasal 1457 sampai dengan penjelasan Pasal 1540 KUHPerdota.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda *overeenkomst* dan *verbinten*.<sup>1</sup> Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan-perikatan yang berasal dari perjanjian yang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-

---

<sup>1</sup> R. Soeroso. 2018. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3.

undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak.

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk, isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHperdata.<sup>2</sup>

Pihak-pihak dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu. Obyek dari jual beli adalah prestasi, yaitu debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Terjadinya perjanjian jual-beli terhadap sebuah barang, apabila telah terjadi kesepakatan. Oleh sebab itu, kata sepakat merupakan syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kesepakatan transaksi perjanjian jual-beli tersebut dianggap sah secara hukum apabila “jual-beli dianggap telah terjadi segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum ditetapkan”.

Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli dapat terjadi ketika ada kesepakatan yang telah dilakukan dan ditetapkan bersama tanpa ada paksaan dan menjadi undang-undang bagi para pihak, akan tetapi lain hal nya

---

<sup>2</sup> Sumini, “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, dalam Jurnal AKTA, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, halaman 563.

jika perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tersebut dibuat dengan tanggal mundur (*back date*), yang pada dasarnya tidak diatur maupun dilarang oleh undang-undang. Akan tetapi perlu diperhatikan apakah dengan adanya perbedaan tanggal penandatanganan dari yang seharusnya, ada pihak lain yang dirugikan atau ada pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (misalnya saja menghindari pajak dan sebagainya).<sup>3</sup> Sehingga atas hal tersebut dalam perjanjian yang tanggalnya dibuat mundur (*back date*) maka perlu mendapat suatu kajian lebih lanjut dalam sebuah penelitian. Atas hal tersebut maka untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul: **“KEABSAHAN PERJANJIAN DENGAN TANGGAL MUNDUR (*BACK DATE*) DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kantor Notaris Ihdina Nida Marbun, S.H)”**.

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak?
- c. Bagaimana keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris?

---

<sup>3</sup> Media Hukum Online, “Adakah Akibat Hukum dari Perjanjian Back Date”, melalui <https://www.hukumonline.com/>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2020, Pukul 20.10 Wib.

## 2. Faedah Penelitian

Berdasarkan hal tersebut, adapun faedah penelitiannya:

### a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

### b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan ataupun informasi kepada praktisi-praktisi mengenai keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah.

## B. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang dikaji dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak.
3. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris.

### **C. Definisi Operasional**

Berdasarkan judul peneliti, maka secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan:

1. Keabsahan adalah sifat yang sah.
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
3. *Back date* adalah tanggal mundur.
4. Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
5. Peralihan Hak Atas Tanah adalah suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah.
6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya.

### **D. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain.

Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh Putu Eka Wijayanti, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Udayana, Tahun 2013 dengan judul: “Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata”. Jenis penelitian dalam penulisan ini ialah jenis penelitian hukum normatif, dimana penelitian ini mengkaji dan meneliti peraturan-peraturan tertulis. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui syarat-syarat yang harus diperhatikan dan dipenuhi dalam sebuah perjanjian sehingga perjanjian tersebut dapat dianggap sah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Pranoto, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Tahun 2020, dengan judul Penelitian: “Keabsahan Perjanjian Diam-Diam Dalam Perjanjian Distributor (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2178K/PDT/2008 Antara PT Dwi Damai Melawan PT Philips Indonesia). Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dan sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan cara studi pustaka atau dokumen. Hasil penelitian ini diketahui bahwa keabsahan atau sahnyanya suatu perjanjian yang disepakati secara diam-diam dapat diakui keabsahannya ketika berlakunya asas konsensualisme atau para pihak telah sepakat dalam mengadakan perjanjian. Dalam menyepakati suatu perjanjian, para pihak dapat menyatakannya secara diam-diam seperti menyatakan dalam sikap.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam topik kajian yang penulis angkat kedalam bentuk penelitian ini mengarah kepada keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif analisis yang mengarah kepada penelitian yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

### **2. Sifat Penelitian**

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif analisis, melalui penelitian deskriptif peneliti berusaha mendeskripsikan peristiwa dan kejadian yang menjadi pusat perhatian tanpa memberikan perlakuan khusus terhadap peristiwa tersebut.

### **3. Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data yang bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan Ibu hdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan. Data sekunder diperoleh melalui:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa Publikasi tentang hukum, hasil penelitian dari kalangan hukum.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia serta melalui penelusuran dari internet.<sup>4</sup>

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Pengumpul data digunakan metode:

- a. Penelitian lapangan (*field research*) yaitu melalui wawancara dengan Ibu hdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan.
- b. Penelitian kepustakaan (*library research*) yang diperoleh dari beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, internet serta sumber-sumber teoritis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan.

---

<sup>4</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 21.

## **5. Analisis Data**

Metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian hukum dengan cara deskriptif adalah menggunakan pendekatan kualitatif, merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi dengan yang ada di dapat dari perundang-undangan, Peraturan-peraturan dan serta tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan judul ini. Untuk di analisis secara kualitatif sehingga mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah: “Suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>5</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>6</sup>

Secara umum diketahui bahwa perjanjian merupakan kata yang berasal dari kata dasar “janji” yaitu suatu persetujuan atau kesepakatan dari pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, kehendak atau putusan dari kedua belah pihak. Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang dimana seorang pihak pertama mengungkapkan kepada pihak lain atau yang dimana kedua pihak itu saling mengungkapkan atau menyesuaikan suatu persetujuan atau kesepakatan bersama. Dari suatu kesepakatan ini dapat menimbulkan suatu hal yang dapat mengikat antara kedua belah pihak tersebut.

Salim HS berpendapat mengenai perjanjian, yang dijelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk

---

<sup>5</sup> Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 143.

<sup>6</sup> Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, halaman 2.

melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>7</sup> Pengetian tersebut dapat dijabarkan lebih lanjut, bahwa orang terikat kepada orang lain karena yang bersangkutan telah melakukan perbuatan hukum, baik itu berdasarkan perjanjian maupun karena undang-undang.<sup>8</sup>

Berdasarkan dari semua definisi perjanjian yang diterangkan tersebut, terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan, baik secara lisan maupun secara tertulis. Berdasarkan hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya, dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu sehingga dapat dikatakan dua kata tadi adalah sama yaitu perjanjian dan persetujuan.

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang apabila salah satunya tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “dapat dibatalkan”. Selain itu, adanya hal tertentu atau sebab yang halal, sebagai syarat objektif, apabila tidak ada dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “batal demi hukum”. Artinya dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian.

Menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas

---

<sup>7</sup> Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 27.

<sup>8</sup> V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga, halaman 19.

umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.<sup>9</sup>

Hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada 5, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas Konsensualisme
3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)
4. Asas iktikad baik (*good faith*)
5. Asas kepribadian (*personality*).<sup>10</sup>

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dimana isinya dituangkan dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).<sup>11</sup>

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut

---

<sup>9</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 14.

<sup>10</sup> Ahmad Fanani. 2010. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book, halaman 17-19.

<sup>11</sup> Handri Raharjo. 2002. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia, halaman 59.

pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitur tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk memnuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau telah dilaksanakan secara bertentangan atau tida sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.<sup>12</sup>

Perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya kepada orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau presttasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.<sup>13</sup>

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk mencapai kata sepakat.<sup>14</sup> Objek perjanjian ialah prestasi. Prestasi ialah isi perjanjian atau dengan perkataan lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan/perjanjian. Jika pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya, maka ia dikatakan dalam keadaan wanprestasi.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Op. Cit.*, halaman 91.

<sup>13</sup> *Ibid.*, halaman 92.

<sup>14</sup> Eli Wuria Dewi. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 33.

<sup>15</sup> Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 56.

Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua pihak diberikan kebebasan untuk membuat perjanjian sendiri dalam pasal ini. Pendapat penulis bahwa asas kebebasan berkontrak menjadi kebebasan dalam membuat perjanjian tidaklah secara mutlak karena terdapat batasan-batasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUHPerdara lain yang membuat asas ini memiliki batasan-batasan sebagai berikut:

1. Pasal 1320 KUHPerdara ini tidak dapat dipisahkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara ini yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah.....”. Berdasarkan dari bunyi pasal tersebut dapat diartikan bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah, arti dari kata secara sah ini merupakan inti dari sebuah syarat sah suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Diketahui bahwa semua perjanjian tetap mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu syarat sahnya sebuah perjanjian.
2. Pasal 1332 KUHPerdara yang berbunyi: “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”. Menjadi barang yang diperdagangkan ini adalah obyek dalam suatu perjanjian. Benda yang dapat diperdagangkan yaitu setiap benda yang dapat diperdagangkan seperti, kendaraan bermotor, perabot rumah tangga, alat-alat elektronik, dan barang lain yang dapat diperdagangkan.

Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam hal ini, yaitu:

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat di hitung.

- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).<sup>16</sup>
3. Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan baik ataupun ketertiban umum”. Suatu sebab ini berkaitan dengan sebab yang halal yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.
  4. Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Pasal ini mengartikan bahwa para pihak tidak hanya terikat dalam suatu perjanjian yang telah disepakati, akan tetapi juga terikat dalam kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Dapat diartikan bahwa para pihak diberikan kebebasan dalam membuat perjanjian sendiri, akan tetapi juga ada batasan-batasan yang harus dipatuhi oleh para pihak yang membuatnya. Sebagaimana kebebasan yang diberikan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; serta
4. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Handri Raharjo. *Op. Cit.*, halaman 57.

<sup>17</sup> Ahmad Fanani. *Op. Cit.*, halaman 17.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Pasal di atas menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut.<sup>18</sup>

Berdasarkan hal tersebut, selain keempat syarat di atas, maka suatu perjanjian harus juga memenuhi beberapa unsur yang terkandung di dalamnya, diantaranya:

1. *Essentialia*, ialah unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian.

Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah, merupakan syarat sahnya

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Op. Cit.*, halaman 165.

perjanjian. Unsur *essentialia* dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau pengertian dari suatu perjanjian.

2. *Naturalia*, yaitu unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essentialia* diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essentialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”
3. *Accidentalialia*, yaitu unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka

unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.<sup>19</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. 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. Suatu perjanjian tidak diperbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Pasal di atas menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ini berarti bahwa setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPdata bagi para pihak yang terlibat atau yang membuat perjanjian tersebut. Hukum kontrak merupakan salah satu bidang kajian hukum yang selalu berkembang, seiring dengan pertumbuhan masyarakat. Faktor

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, halaman 85-90.

penyebab tumbuh dan berkembangnya hukum kontrak adalah karena pesatnya transaksi yang dilakukan dalam masyarakat modern.<sup>20</sup>

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sendiri memiliki beberapa jenis perjanjian, yaitu :

1. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan sebagainya.
2. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada suatu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam ganti dan sebagainya.
3. Perjanjian cuma-cuma adalah dimana menurut ketentuan Pasal 1314 KUHPdata, suatu persetujuan yang dibuat dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada, pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.
4. Perjanjian atas beban yaitu perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
5. Perjanjian Konsensual, yaitu perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat

---

<sup>20</sup> Salim HS. 2015. *Hukum Kontrak (Perjanjian, Pinjaman, dan Hibah)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

6. Perjanjian Riil, yaitu suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.
7. Perjanjian Bernama, yaitu perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini khususnya terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.
8. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*), yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya.
9. Perjanjian Liberatoir, yaitu perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, hal ini diatur dalam Pasal 1438 KUHPerdara.
10. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*), yaitu perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblilige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*).
11. Perjanjian Obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.
12. Perjanjian accesoir adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok. Contohnya hipotek, gadai dan *borgtocht*.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 336-337.

## **B. Pengertian Perjanjian Dengan Tanggal Mundur (*Back Date*)**

Mengenai penggunaan tanggal mundur (*back date*) dalam hukum perjanjian di Indonesia, meskipun tidak dilarang secara hukum, akan tetapi sebaiknya sangat dihindari dalam pembuatan perjanjian, karena pada dasarnya penentuan suatu tanggal dalam suatu perjanjian adalah untuk tujuan kepastian. Misalnya, dalam perjanjian berlaku selama 3 tahun sejak ditandatangani, maka jatuh tempo dari perjanjian itu adalah tepat tiga tahun sejak penandatanganan. Jika penandatanganan menggunakan *back-date* 10 hari, maka perjanjian tersebut mulai dihitung dari tanggal *back-date* tersebut.<sup>22</sup>

Mengenai keabsahan perjanjian tersebut, perlu melihat syarat sahnya perjanjian terlebih dahulu. Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena mengenai para pihak dalam suatu perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perjanjian yang dilakukan. Sejak terjadi kata sepakat antara para pihak atau sejak pernyataan sebelah menyebelاه bertemu yang kemudian diikuti sepakat, kesepakatan itu sudah cukup secara lisan saja. Kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal

---

<sup>22</sup> Anonim, "Tanggal Pada Perjanjian Bisa Membuat Perjanjian Cacat", melalui <https://forum.detik.com>, diakses pada tanggal 28 Agustus 2020, Pukul 10.20 Wib.

terjadinya perjanjian. Sebagaimana isi perjanjian adalah hal-hal yang dengan tegas ditentukan dalam perjanjian serta segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339 KUHPerdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun dengan tidak tegas dinyatakan.

Kalau semua unsur tersebut telah terpenuhi, meskipun menggunakan *back-date*, maka perjanjian tersebut sah. Tapi sebagai catatan, harus dilihat juga alasan *counter part* rekan anda menggunakan *back-date*, kalau ternyata ada unsur penipuan atau niat tidak baik, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat yang pertama (kesepakatan para pihak dalam perjanjian), karena dalam pasal 1321 KUHPerdata ditekankan lagi mengenai syarat sah kesepakatan itu sendiri, yaitu tidak boleh terjadi karena adanya suatu kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.

### **C. Pengertian Jual Beli**

Istilah jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Menurut Kamus Bahasa Indonesia, jual beli dimaknai dalam dua suku kata, yaitu jual dan beli. Jual adalah perbuatan menjual, dimana memberikan sesuatu dengan uang yang sepadan dengan apa yang

diberikan.<sup>23</sup> Sedangkan beli adalah perbuatan membeli yang merupakan memperoleh sesuatu dengan menukarnya menggunakan uang atau membayar.<sup>24</sup> Di sini dapat diambil unsur essentialia dari jual beli, yaitu penjual menyerahkan barang (obyek jual beli), dan pembeli membayar harga.

Perjanjian adalah hubungan hukum yang dibuat antara seseorang dan orang lain sehingga mengakibatkan akibat hukum. Perjanjian jual-beli merupakan perjanjian antara penjual sebagai penyedia barang dengan pembeli sebagai penerima barang yang didasari atas dasar permintaan, sehingga ada kesepakatan yang terbentuk dan menimbulkan hak dan kewajiban. Secara umum undang-undang telah mengatur tentang perjanjian jual-beli, sehingga dapat dikatakan perjanjian jual-beli yang dilakukan terhadap objek berupa barang adalah perjanjian yang bernama. Pengaturan mengenai perjanjian jual-beli adalah dalam penjelasan Pasal 1457 sampai dengan penjelasan Pasal 1540 KUHPerdata.

Pihak-pihak dalam jual beli yaitu penjual dan pembeli. Setiap perjanjian jual beli akan menimbulkan kewajiban-kewajiban dan hak-hak bagi kedua belah pihak atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu. Obyek dari jual beli adalah prestasi, yaitu debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Wujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Berdasarkan hal tersebut, dalam ketentuannya KUHPerdata memberikan pengertian jelas mengenai perjanjian jual-beli, yaitu kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang objek atau barang yang diperjanjikan dengan membayar

---

<sup>23</sup> Wahyu Untara. 2014. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera, halaman 225.

<sup>24</sup> *Ibid.*, halaman 58.

sejumlah uang kepada penjual sebagai hak yang harus diberikan (penjelasan Pasal 1457 KUHPerdato). Pengertian lain tentang perjanjian jual-beli yang dijelaskan dalam KUHPerdato adalah persetujuan antara seseorang dengan orang lain yang saling mengikatkan diri (penjelasan Pasal 1313 KUHPerdato).

Terjadinya perjanjian jual-beli terhadap sebuah barang, apabila telah terjadi kesepakatan. Oleh sebab itu, kata sepakat merupakan syarat sahnya perjanjian sesuai dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Kesepakatan transaksi perjanjian jual-beli tersebut dianggap sah secara hukum apabila “jual-beli dianggap telah terjadi segera setelah orang-orang itu telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum ditetapkan”. Sebagaimana penjelasan Pasal 1458 KUHPerdato tersebut, terdapat unsur-unsur yang harus ada dalam terjadinya kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Landasan yang mendasari berlakunya perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh masing-masing pihak yang mengikatkan diri berdasarkan kata sepakat yaitu penyerahan barang dan uang. Penyerahan ini dilakukan apabila masing-masing pihak telah sepakat atas objek yang dijual untuk menjadi objek perjanjian. Kesepakatan dalam melakukan perjanjian jual-beli dapat dipahami dalam penjelasan berikut ini: “jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Makna kata sepakat dalam perjanjian jual-beli adalah penjual menawarkan sebuah objek berupa barang dan pembeli menyepakati penjualan

barang tersebut. Namun, apabila penjual yang telah menawarkan barang tersebut tidak disetujui oleh pembeli, maka dalam hal ini belum terjadi kesepakatan yang dimaksud. Sebaliknya apabila masing-masing pihak telah sepakat terhadap objek atau barang yang diperjualbelikan sebagai objek perjanjian serta dalam hal ini telah terpenuhi syarat sahnya perjanjian dan masing-masing pihak menuangkannya dalam akta dan ditandatangani, maka secara sah dan meyakinkan perjanjian jual-beli tersebut dapat dijalankan menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya (penjelasan Pasal 1338 KUHPerdara).

#### **D. Peralihan Hak Atas Tanah**

Tanah dan bangunan dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Peralihan hak terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia sehingga pemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya. Dengan kata lain peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan hukum melainkan “karena hukum” (karena adanya peristiwa hukum, yaitu meninggalnya pemilik tanah dan bangunan). Sebaliknya, pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain, peralihan pemilikan terjadi melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu, misalnya: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan hadiah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan, hak, dan kewajiban sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai oleh adanya bukti. Bukti ini dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Peralihan hak ini bisa terjadi antar pribadi maupun antara Negara dengan pribadi (orang atau badan hukum). Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat di pertahankannya terhadap semua pihak.

Setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

### **E. Pengertian Notaris**

Keberadaan lembaga notariat disebabkan karena adanya kebutuhan masyarakat akan alat bukti tertulis yang autentik yang dapat menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum, dalam lalu lintas hukum kehidupan masyarakat. Keberadaan Notaris diangkat oleh penguasa yang berwenang berdasarkan undang-undang, bukan sekedar untuk kepentingan pribadi dari orang yang diangkat sebagai Notaris, tetapi untuk kepentingan masyarakat yang harus dilayani olehnya dan juga demi kepentingan negara.<sup>25</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya,

---

<sup>25</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju, halaman 10.

semuanya sepanjang pembuatan akta itu juga tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>26</sup>

Pengertian Notaris dapat dilihat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya.<sup>27</sup> Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh Negara, bekerja juga untuk kepentingan negara, namun demikian Notaris bukanlah pegawai sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, sebab dia tidak menerima gaji, dia hanya menerima honorarium atau *fee* dari klien. Dan dapat dikatakan bahwa Notaris, adalah pegawai pemerintah tanpa menerima suatu gaji dari pihak pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah.<sup>28</sup>

Tugas yang diemban notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas Pemerintah, maka hasil pekerjaan notaris mempunyai akibat hukum, notaris dibebani sebagian kekuasaan Negara dan memberikan pada aktenya kekuatan

---

<sup>26</sup> Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama, halaman 13.

<sup>27</sup> Putri A.R. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Medan: PT. Sofmedia, halaman 2.

<sup>28</sup> Suhrawardi K. Lubis. 2000. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 34.

otentik dan eksekutorial. Fungsi dan peran notaris dalam gerak pembangunan Nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijaankan oleh segeap pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh notaris. Pemerintah (sebagai yang memberikan sebagian wewenangnya kepada notaris) dan masyarakat banyak tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan.<sup>29</sup>

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi :

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula :
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, halaman 35.

- c. membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.<sup>30</sup>

Kewenangan Notaris telah disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang dapat dibagi menjadi kewenangan umum notaris, kewenangan khusus, dan kewenangan lainnya, yaitu dapat dijeaskan sebagai berikut :

#### 1. Kewenangan Umum

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, hal ini disebut sebagai kewenangan umum notaris dengan batasan sepanjang:

- a. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.

---

<sup>30</sup> Supriadi. 2018. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 32.

- c. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.

## 2. Kewenangan Khusus

Kewenangan khusus notaris ini dapat dilihat dalam pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.

## 3. Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, seorang notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan. Sehubungan dengan wewenang tersebut, apabila seorang notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan, pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris tersebut dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

Tanggung jawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan segala dilihat dari pada tindakan yang baik maupun yang buruk, hal tindakan atau perbuatan yang baik, maka tanggung jawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik dalam hal tindakan atau perbuatan yang buruk, maka tanggung jawab berarti wajib memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. Cit.*, halaman 15.

Berdasarkan pendapat diatas, maka dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), dimaksudkan sebagai keterikatan Notaris terhadap ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajiban, dalam arti semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk segala konsekuensinya untuk dikenakan saksi hukum terhadap pelanggaran norma norma hukum yang mendasarinya. Mengenai bentuk dan tanggung jawab notaris, dapat diberi pengertian sebagai berikut:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan huku dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnyya.
3. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.<sup>32</sup>

Ada beberapa asas yang harus dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas jabatan notaris, yaitu sebagai asas-asas pelaksanaan tugas jabatan notaris yang baik, dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan notaris, sebagai berikut :

---

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad. 2006. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 93-94.

### 1. Asas kepastian hukum

Indonesia merupakan Negara hukum dimana Negara hukum bertujuan untuk menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat dan hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antara manusia. Sehubungan dengan hal tersebut, notaris dalam menjalankan tugas jabatan wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan tau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.

### 2. Asas Persamaan

Persamaan mensyaratkan adanya perlakuan yang setara, dimana pada situasi sama harus diperlakukan dengan sama, dan dengan perdebatan, dimana pada situasi yang berbeda diperlakukan dengan berbeda pula. Keadilan dan persamaan mempunyai hubungan yang sangat erat, begitu eratny sehingga jika terjadi perlakuan yang tidak sama, hal tersebut merupakan suatu ketidakadilan yang serius.

### 3. Asas Kepercayaan

Notaris sebagai jabatan kepercayaan, wajib untuk menyimpan rahasia mengenai akta yang dibuatnya dan keterangan/pernyataan para pihak yang diperoleh dalam pembuatan akta, kecuali undang-undang memerintahkannya

untuk membuka rahasia dan memberikan keterangan/ Pernyataan tersebut kepada pihak yang memintanya.

#### 4. Asas kehati-hatian

Asas kehati-hatian ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris wajib bertindak bersama.

#### 5. Asas Profesionalitas

Asas ini merupakan suatu persyaratan yang diperlukan untuk menjabat suatu pekerjaan (profesi) tertentu, yang dalam pelaksanaannya memerlukan ilmu pengetahuan, keterampilan, wawasan dan sikap yang mendukung sehingga pekerjaan profesi tersebut dapat dilaksanakan dengan baik sesuai dengan yang direncanakan.

Wewenang utama notaris adalah membuat akta autentik, tapi tidak semua pembuatan akta autentik menjadi wewenang notaris, misalnya akta kelahiran, pernikahan, dan perceraian yang dibuat oleh pejabat lain selain notaris. Akta yang dibuat notaris tersebut hanya akan menjadi akta autentik, apabila notaris mempunyai wewenang yang meliputi empat hal, yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 15 di atas, dimana notaris adalah pejabat umum yang dapat membuat akta yang ditugaskan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Pada pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014

tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten/kota. Wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dan tempat kedudukannya. Akta yang dibuat diluar jabatannya adalah tidak sah.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit, atau sementara berhalangan dalam menjalankan tugas jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan, maka notaris yang bersangkutan dapat menunjuk notaris pengganti (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris).

Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, meliputi :

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
4. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
7. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat kepada kementerian yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar pusat wasiat pada setiap bulan akhir;
12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta Wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Supriadi. *Op. Cit.*, halaman 33.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pengaturan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan**

Secara mendasar perjanjian mengikat bagaikan undang-undang bagi pihak yang sepakat, dan didasarkan dengan itikad baik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPdata yaitu, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Perlu diketahui bahwa subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>34</sup>

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan dimana seseorang berjanji kepada pihak lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Suatu perjanjian dapat juga dikatakan sebagai perikatan, yaitu suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara 2 (dua) orang atau lebih, yang menimbulkan yang lain berhak atas penunaian/prestasi dan orang lain berkewajiban untuk atas

---

<sup>34</sup> Salim HS., 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: SInar Grafika, halaman 17.

penunaian prestasi itu. Intinya, perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan perikatan untuk melakukan prestasi. Bila prestasi tersebut tidak dilaksanakan, maka pihak yang tidak melakukan tersebut dikatakan ingkar janji/wanprestasi.<sup>35</sup>

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak di pihak yang satu disebut penjual dan pihak lainnya disebut pembeli. Pihak penjual membutuhkan uang dan pembeli membutuhkan suatu barang, perjanjian seperti ini diatur dalam buku III KUHPerdara, mulai pasal 1457 sampai dengan pasal 1540.

Terkait dengan perjanjian jual beli itu, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang.

Meskipun dalam undang-undang telah ditetapkan tentang syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian yang harus dipenuhi, akan tetapi dalam praktek kadang-kadang terjadi suatu perjanjian jual-beli dimana jika dilihat sudut aspek hukumnya dapat dipandang bahwa perjanjian dimaksud menyimpang atau tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, atau setidaknya menyimpang dari asas yang terkandung dalam Pasal 1338

---

<sup>35</sup> V. Harlen Sinaga. *Op. Cit.*, halaman 33.

KUHPerdata ayat (3) yang menetapkan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Tujuan akhir dari setiap perjanjian adalah terpenuhinya prestasi yang dijanjikan oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Yang di maksud prestasi di sini adalah sesuatu yang harus dipenuhi oleh Debitur, atau dengan kata lain sesuatu yang dapat di tuntutan oleh kreditur, dimana dapat berupa memberikan/menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (1234 KUH.Perdata).<sup>36</sup>

Perjanjian pada umumnya mengamanatkan bahwa segala perikatan yang telah dilakukan harus dijalani sesuai dengan janji, dalam hal ini untuk tidak melakukan sesuatu, maka apabila ia melakukan berarti ia telah melanggar janji, sehingga dapatlah dikatakan ia melakukan wanprestasi tanpa memerlukan pernyataan lalai terlebih dahulu. Menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, apalagi dalam perjanjian tidak diperjanjikan secara tegas, dan ini memang memungkinkan berdasarkan sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan yang dianut oleh hukum perjanjian, jadi pasal-pasal hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap atau *optimal law (aanvulernd recht)*. Seperti halnya tidak diperjanjikan tentang batas waktu, bila tidak diatur atau tidak diperjanjikan oleh para pihak, tentu yang berlaku adalah ketentuan undang-undang atau peraturan yang ada. Bila ternyata tidak ada dalam peraturan, yang berlaku adalah kebiasaan. Meskipun terkadang waktunya sudah diperjanjikan, satu pihak merasa

---

<sup>36</sup> R Soeroso, *Op. Cit.*, halaman 4.

bahwa waktu yang dicantumkan dalam perjanjian itu bukanlah merupakan batas waktu yang diwajibkan dia untuk melakukan prestasi yang diperjanjikan.<sup>37</sup>

Terhadap perjanjian jual-beli, pihak penjual berkewajiban memberikan atau menyerahkan barang yang dijualnya ke dalam pemilikan pembeli dengan menjamin kenikmatan tenteram atas pemakaian barang tersebut atau menjamin dari cacat tersembunyi. Sedang bagi pihak pembeli berkewajiban membayar harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka berarti telah wanprestasi atau ingkar janji. Dengan demikian dapat saja timbul suatu pertanyaan, yakni sejak kapan pihak yang tidak memenuhi kewajiannya dapat di pandang wanprestasi atau menyimpang dari sahnya perjanjian. Untuk mengetahui wanprestasi lebih mendalam ada baiknya dahulu mengenal yang dimaksud dengan prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pada Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu”. Dalam hal tersebut lazim disebut prestasi. Jadi, prestasi bukanlah objek perjanjian, akan tetapi cara pelaksanaan perjanjian.

Rumusan tersebut di atas dapat djelaskan bahwa apabila dalam suatu perjanjian jual-beli tidak ditetapkan waktu tertentu kapan debitur harus memenuhi prestasi yang djanjikannya, maka debitur baru dapat dianggap fatal atau wanprestasi jika telah ditegur untuk memenuhi prestasi di maksud namun ia tidak mengindahkannya. Tegasnya debitur mulai dianggap fatal sejak Ia tidak mengindahkan teguran tersebut. Dengan adanya hak atas tanah yang melekat pada

---

<sup>37</sup> I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin, halaman 79.

seseorang telah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti jual beli, hibah ataupun perbuatan hukum lainnya, disamping itu, jika pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, maka hak itu akan beralih dengan sendirinya kepada para waris pemegang hak tanpa suatu perbuatan hukum apapun.

Berdasarkan atas uraian sebagaimana dipaparkan diatas, hak-hak atas tanah dapat dialihkan dan dapat beralih dari seseorang kepada orang lainnya. Dalam hal dialihkan atau beralihnya hak hak atas tanah ini dari segi prosedur atau tata cara secara formalnya, setiap warga masyarakat wajib mentaati dan melaksanakannya menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Bagi anggota masyarakat yang sengaja mengabaikan formalitas-formalitas atau prosedur sebagai tata cara peralihan hak, maka akan berakibat timbulnya persoalan-persoalan dikemudian hari seperti sengketa hak, pendaftaran hak atas tanah, terutamanya kesulitan untuk melakukan balik nama bagi ahli waris yang bersangkutan, lebih jauh kesukaran bagi ahli waris yang berkeinginan memindahkan hak atas tanahnya pada pihak lainnya, ataupun membebani tanahnya dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut, oleh karena itu peralihan hak atas tanah, baik yang dialihkan maupun beralihnya hak perlu memperhatikan ketentuan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), sebagaimana ketentuan dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA ini merupakan ketentuan yang ditujukan pada pemerintah sebagai suatu kekuasaan publik dalam bentuk intruksi, agar diseluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*recht kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Sedangkan kewajiban pendaftaran hak yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar memperoleh kepastian tentang haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 23 untuk tanah Hak Milik, Pasal 32 untuk tanah Hak Guna Usaha, Pasal 38 untuk tanah Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu setiap peralihan hak, hapusnya hak dan pembebanan dengan hak tertentu atas tanah harus didaftarkan menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Aturan pelaksana dari ketentuan Pasal 19 ini sebagaimana diamanatkan dalam ayat (1) pasal ini, maka diterbitkannya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Dan Atas Satuan Rumah Susun, yang termuat dalam Lembaran Negara No 39 Tahun 1997.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan

pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana menurut Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang dilakukan di bawah tangan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah di bawah tangan terkadang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli.

Akta dibawah tangan merupakan akta yang ditandatangani di bawah tangan seperti surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan

lain-lain (Pasal 1874 KUH Perdata) dan juga merupakan akta yang sengaja dibuat oleh pihak-pihak sendiri tidak dan tidak dibuat oleh pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta yang oleh para pihak dipergunakan sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum.<sup>38</sup>

Perbuatan hukum berupa jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi saja, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT tentunya perbuatan hukum tersebut akan sangat merugikan bagi pihak pembeli, karena pihak pembeli tidak ada kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang dibelinya, yang notabene telah membayar sejumlah uang kepada pihak penjual. Secara normatif sertifikat yang sudah dibelinya belum ada bukti peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dan sertifikat masih atas nama pihak penjual, meskipun telah diserahkan kepada pihak pembeli. Kwitansi adalah alat bukti dibawah tangan dan bisa mempunyai kekuatan hukum tetap bila tanda tangan yang tertera pada kwitansi tersebut diakui secara langsung oleh para pihak maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya.

Jual beli hak atas tanah tersebut telah memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang diperkenankan dan telah dipenuhinya syarat “tunai” dan “terang” yang merupakan sifat jual-beli hak atas tanah menurut hukum adat yang diakui berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: Hukum Agraria yang berlaku atas bumi

---

<sup>38</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Op, Cit., halaman 102.

air dan ruang angkasa ialah hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan-perundangan lainnya, serta segala sesuatu dengan mengadakan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Setiap hak atas tanah yang diperjualbelikan dan disewakan oleh penjual kepada pihak lain sementara telah terjadi proses jual beli dengan kata sepakat dan pembeli telah membayar sebagian harga, maka dalam hal ini penjual melakukan suatu tindakan berupa ingkar janji/wanprestasi dimana penjual tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakatinya. Sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan bahwa :

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Selain itu, berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dan ayat (3) yang berbunyi “persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penjual telah melanggar ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (3) di atas karena apabila tanah yang bersangkutan secara fisik masih digunakan oleh pihak lain dan belum diserahkan kepada pembeli adalah janggal bila pembeli diwajibkan melunasi seluruh harga kesepakatan jual beli hak atas tanah tersebut. Berarti penjual telah menjual tanahnya dengan tidak beritikad baik.

Pada dasarnya segala hak-hak dalam lapangan harta kekayaan, baik hak-hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih kepada para warisnya, namun dalam hal hak-hak atas tanah yang terdiri dari bermacam-macam hak, maka tiap-tiap hak yang beralih memiliki persyaratan tersendiri, dimana hak hak atas tanah dalam hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dilihat segi asal tanah, maka hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua bentuk :

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung (original) oleh seseorang atau badan hukum dengan jangka waktu lama, dapat dipindah tangankan kepada orang lain dan dapat beralih kepada ahli warisnya, hak ini terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yakni hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa atas tanah pertanian.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA, kalau dikelompokkan menjadi tiga bidang yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yakni hak atas tanah ini kan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang

baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang yakni hak atas tanah yang akan lahir kemudian hari, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini jenisnya belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yakni hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA, jenis hak atas tanah ini, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Pada dasarnya semua hak-hak atas tanah ini, pada prinsipnya dapat beralih kepada para waris, akan tetapi hak yang bersifat sekunder sesuai dengan sifat hak yang berasal dari pihak lain dan haknya sangat terbatas sampai dengan waktu yang telah ditentukan, untuk beralihnya harus sesuai dengan syarat syarat tertentu. Sedangkan untuk hak yang bersifat primer seperti Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA “Hak Milik adalah hak turun temurun,terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.”

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 53 UUPA. Hal

ini dapat diketahui secara implisit dari ketentuan Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai sifat limitatif. Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang. Pasal 16 Ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak, atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

1. Hak atas tanah terjadi menurut Hukum Adat. Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hak Milik. Terjadinya Hak Milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (Aanslibbing).
2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undanglah yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 UUPA. Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas

tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA).

4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai buktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Bukti Tanah.

Peralihan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu melalui kegiatan jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara perjanjian jual beli adalah “Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”. Mengenai hak milik, Pasal 1459 KUHPerdara menyatakan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616 KUHPerdara.”

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana tersirat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah secara benar harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan bentuk pembuatan akta tanah yang dibuat oleh PPAT nantinya akan digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/kota dimana tanah tersebut terletak.

Keseluruhan pengaturan pendaftaran tanah tersebut selain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga diatur dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu : Pasal 2 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli ;
  - b. Tukar menukar ;
  - c. Hibah ;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;

- e. Pembagian hak bersama ;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
- g. Pemberian Hak Tanggungan ;
- h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.<sup>39</sup>

## **B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Dengan Tanggal Mundur (*Back Date*) Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Para Pihak**

Penggunaan tanggal mundur atau perjanjian *back date* meskipun tidak dilarang secara hukum, akan tetapi sebaiknya sangat dihindari dalam pembuatan perjanjian, karena pada dasarnya penentuan suatu tanggal dalam suatu perjanjian adalah untuk tujuan kepastian. Misalnya, dalam perjanjian ditulis "perjanjian ini berlaku selama 3 tahun sejak ditandatangani...", maka jatuh tempo dari perjanjian itu adalah tepat tiga tahun sejak penandatanganan. Jika penandatanganan menggunakan *back-date* 10 hari, maka perjanjian tersebut mulai dihitung dari tanggal *back-date* tersebut.<sup>40</sup>

Berlaku mundur (*back date*) sebuah perjanjian sepanjang telah memenuhi syarat-syarat perjanjian pasal 1320 KUHPdt sebagaimana telah diuraikan, tidak ada masalah karena terlindungi oleh asas kebebasan berkontrak dimana setelah perjanjian di tandatangani berlaku sebagai undang-undang untuk para pihak tetapi harus tetap berpegang pada asas itikad baik.<sup>41</sup>

Asas itikad baik yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang memuat ketentuan imperatif, yaitu "kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik". Itikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata merupakan satu

---

<sup>39</sup> Habib Adjie. *Op. Cit.*, halaman 85.

<sup>40</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

<sup>41</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum perjanjian, yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, agar tidak melanggar kepatuhan dan keadilan. Terkait dengan keberlakuan asas itikad baik pada tahap pembuatan perjanjian, dapat dijelaskan bahwa jika pelaksanaan suatu perjanjian menimbulkan ketidakseimbangan atau melanggar perasaan keadilan. Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa asas itikad baik adalah semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perjanjian. Asas ini adalah asas kejujuran dalam membuat perjanjian.

Berdasarkan hal tersebut, terkait dengan pelaksanaan dalam pembuatan perjanjian, maka tidak terlepas dari adanya indikator para pihak yang juga akan mealkukan pembatalan perjanjian dikarenakan tidak melaksanakan asas itikad baik, sebagaimana pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di

perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPer, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPer. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.<sup>42</sup>

Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat di batalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

---

<sup>42</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Op. Cit.*, halaman 347.

Akibat pembatalan perjanjian di atur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPer. Akibat hukum pada pembatalan perjanjian adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Akibat pembatalan perjanjian dapat di lihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian dapat dibatalkan, dan kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang melanggar syarat obyektif perjanjian yang batal demi hukum.

Akibat terhadap perjanjian yang dapat di batalkan 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, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

Syarat pembatalan perjanjian adalah perjanjian yang ingin dibatalkan harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban

kepada kedua belah pihak, pembatalan dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim, dan harus ada wanprestasi. Perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan syarat subyektif maupun obyektif perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPer. Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian yang dapat di batalkan adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan, akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian apabila terjadi pembatalan perjanjian adalah timbulnya hak untuk pemulihan sebagaimana keadaan semula sebelum terjadinya perjanjian. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan sebagaimana keadaan semula merupakan hak bagi para pihak yang merasa dirugikan, dan pihak yang terlanjur menerima prestasi wajib mengembalikan.

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (*right*) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan hukum. Di dalam terminologi hukum kata-kata "*right*" diartikan hak yang legal, atau dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum. Secara yuridis, peralihan hak atas

tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses, antara lain karena Jual beli, Hibah, Tukar menukar, Pemisahan dan pembagian harta warisan, Penyerahan hibah wasiat, Hipotik, serta *Credit verband*.

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subjek dan objek hak. Namun demikian syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa “Sertifikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa: akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas

tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 sebagai aturan pelaksanaan UUPA disebutkan, bahwa “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”. Menurut ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur absolute yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.

### **C. Keabsahan Perjanjian Dengan Tanggal Mundur (*Back Date*) Dalam Jual Beli Dan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dengan Akta Notaris**

Setiap individu bebas untuk melakukan perjanjian dengan individu lain untuk tercapainya tujuan yang dikehendaki. Para pihak yang ingin membuat perjanjian bebas menentukan bentuk perjanjian, isi perjanjian dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun agar perjanjian tersebut sah dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat, para pihak harus membuat perjanjian dihadapan Notaris agar akta perjanjian tersebut menjadi akta notariil. Dalam membuat akta perjanjian notariil, Notaris harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Yogi Hanapiah, “Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, dalam Jurnal AKTA, Vol 5 No 1 Maret 2018, halaman 113.

Kewenangan notaris yang utama adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta. Kekuatan autentisitas dari akta terletak dalam hal, bahwa akta itu sendiri mendapatkan kepercayaan, tanpa penyelidikan terlebih dahulu, sehubungan dengan semua apa yang dicantumkan di dalamnya, selaku saksi dari Pejabat yang membuat akta tersebut.<sup>44</sup>

Mengenai keabsahan perjanjian *back date* atau perjanjian yang dilakukan dengan tanggal mundur dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta Notaris, maka perlu melihat syarat sahnya perjanjian terlebih dahulu. Syarat sahnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian (*agreement*)
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian (*capacity*)
3. Suatu hal tertentu (*certainty of terms*)
4. Sebab yang halal (*considerations*).

Berdasarkan hal tersebut, jika semua unsur tersebut telah terpenuhi, meskipun menggunakan *back-date*, maka perjanjian tersebut sah. Tapi sebagai catatan, harus dilihat juga alasan menggunakan *back-date*, biasanya ada unsur penipuan atau niat tidak baik atau kepentingan pihak tertentu, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat yang pertama (kesepakatan para pihak dalam

---

<sup>44</sup> Ivan Chairunanda Kusuma Putra, "Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang", dalam Jurnal Lex Raneissance, No. 2 Vol. 3 Juli 2018, halaman 378.

perjanjian), meskipun dalam Pasal 1321 KUHPerdara ditekankan mengenai syarat sah kesepakatan itu sendiri, yaitu tidak boleh terjadi karena adanya suatu kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.<sup>45</sup>

Berdasarkan hal tersebut, penjabaran lebih lanjut mengenai syarat sah dalam perjanjian bahwa terdapat ketentuan bagi perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diketahui terlebih dahulu bahwa syarat kesatu dan kedua dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subjektif, karena terkait tentang para pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat objektif, karena terkait tentang objek perjanjian.

Salim H.S., menguraikan bahwa perjanjian dapat dibatalkan jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi. Salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Namun apabila para pihak tidak mengajukan keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, perjanjian batal demi hukum jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi. Dengan batal demi hukum, sejak semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>46</sup>

Syarat pertama terkait kesepakatan dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga mencerminkan asas konsensual. Maksud asas konsensual ini, adalah bahwa kontrak lahir pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu juga.

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

<sup>46</sup> Salim HS. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Op. Cit., halaman 35.

Syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian yang sah secara umum diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”) yang berbunyi: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang”. Syarat pertama dalam pasal tersebut adalah adanya kesepakatan atau konsensus para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

Lebih lanjut dalam Pasal 1321 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Oleh karena itu, kesepakatan yang sah adalah kesepakatan yang tidak mengandung unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Pasal 1324 dan Pasal 1325 KUH Perdata kemudian menjelaskan apa yang dimaksud dengan paksaan. Masing-masing berbunyi:

Pasal 1324 KUH Perdata, bahwa:

Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.

Pasal 1325 KUH Perdata, bahwa:

Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Syarat selanjutnya adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu. Yang tak cakap untuk membuat perjanjian adalah anak yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Syarat sah perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Pada dasarnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal jumlah itu di kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Artinya, meskipun barangnya belum ada pada saat ini, tidak menutup kemungkinan terjadinya perjanjian jika barang itu akan ada di kemudian hari.

Berkaitan dengan sebab yang halal, Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. Selain itu, sebuah perjanjian juga didasari oleh asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan menekankan pada kata “semua”, maka pasal tersebut seolah menyatakan pada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang

berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja). Perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka perihal dilakukannya perjanjian *back date* atau perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur, maka sebagaimana contohnya perjanjian ditandatangani pada bulan Juni 2020 sementara jangka waktu perjanjian dimulai dari bulan Februari 2020, sebenarnya tidak diatur maupun dilarang oleh undang-undang. Sebagaimana hal tersebut, pada pokoknya tidak ada masalah sepanjang para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut sepakat, dan tidak ada paksaan atau ancaman dalam menandatangani perjanjian tersebut. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, maka setelah ditandatangani, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.<sup>47</sup>

Perjanjian itu sendiri lahir semenjak adanya kata sepakat dari para pihak. Tetapi perlu diperhatikan apakah dengan adanya perbedaan tanggal penandatanganan dari yang seharusnya, ada pihak lain yang dirugikan atau ada pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan (misalnya saja menghindari pajak dan sebagainya).<sup>48</sup>

Dalam perjanjian juga terdapat asas iktikad baik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata di atas. Adanya asas iktikad baik mengharuskan para pihak melaksanakan perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak. Sebagaimana asas iktikad

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

<sup>48</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

baik (*good faith*) artinya melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Oleh karena itu, perjanjian yang baru ditandatangani pada bulan Juni 2020 di saat tindakan nyata sudah dilaksanakan sejak Februari 2020 tidak menjadi masalah, selama dalam melaksanakan perjanjian tersebut telah terwujud asas iktikad baik.<sup>49</sup>

Dalam pembuatan akta, seluruh dokumen pendukung dan surat-surat yang dibutuhkan harus dipersiapkan dan diserahkan sebelum akta tersebut dibuat dan ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris. Hal ini berarti semua dokumen dan surat tersebut bertanggal sebelum tanggal akta. Dengan adanya satu surat kuasa penghadap yang dilegalisasi setelah tanggal akta, hal ini mengindikasikan bahwa akta jual beli dibuat dengan tanggal mundur (*back date*).<sup>50</sup>

Hal tersebut terjadi karena pada saat penandatanganan akta jual beli ternyata salah satu surat kuasa penghadap yang harus dilegalisasi mengalami keterlambatan sehingga tanggal legalisasi surat kuasa melewati ekspektasi, sedangkan nomor dan tanggal akta telah dipesan bahkan telah dibuat oleh Notaris. Keadaan demikian membuat Notaris membuat akta dengan tanggal mundur karena nomor akta yang telah dipesan pada tanggal tersebut tidak dapat dibatalkan dan diganti mengingat akta Notaris memiliki nomor urut dan nomor bulan yang terus berjalan.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

<sup>50</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

<sup>51</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

Adanya nomor yang terlewat akan menimbulkan banyak pertanyaan dalam laporan reportorium Notaris, oleh sebab itu akhirnya Notaris tetap membuat akta jual beli dengan nomor dan tanggal yang telah ditetapkan walaupun penandatanganannya tidak dilakukan pada saat itu.<sup>52</sup>

Selain harus memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang agar suatu akta menjadi autentik, seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya untuk membuat akta autentik juga harus melakukannya dengan penuh disiplin, professional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan. Segala sesuatu yang tertuang dalam awal hingga akhir akta yang menjadi tanggung jawab Notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenar-benarnya pada saat pembuatan akta. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggung jawab, artinya:

1. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
2. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan mengenai keberadaan isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
3. Berdampak positif. Artinya siapapun mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

Tanggung jawab Notaris lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya. Akan tetapi, tanggung jawab Notaris juga timbul jika terjadi pelanggaran atas kelalaian atau kesengajaan Notaris terhadap akta yang dibuatnya, yang dapat dan/atau mungkin menyebabkan akta autentik yang tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta yang dibuat dibawah tangan.

Kewajiban-kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris huruf m menyatakan bahwa Notaris membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa akta jual beli telah menyalahi aturan dengan tidak ditandatangani pada saat itu juga sebagaimana ternyata dalam akhir akta.

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika dibuat oleh pejabat yang berwenang serta dibuat dengan bentuk yang ditentukan undang-undang.<sup>53</sup> Bentuk akta Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu setiap akta harus terdiri atas kepala/awal akta, badan akta dan akhir akta. Pada ayat (4) huruf a dinyatakan bahwa akhir akta memuat uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m. Dengan melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, artinya akta jual beli juga melanggar ketentuan bentuk akta yang ditetapkan dalam pasal tersebut.

---

<sup>53</sup> Wawancara dengan Ibu Ihdina Nida Marbun, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kota Medan, pada tanggal 1 Oktober 2020.

Kewenangan bertindak penghadap berdasarkan kuasa dapat dibuktikan dengan surat kuasanya, namun berdasarkan ketentuan Poin 70 Lampiran Peraturan Menteri Luar Negeri No. 09/A/KP/XII/2006/01 (untuk selanjutnya disebut “Peraturan Menteri Luar Negeri”), surat kuasa dan dokumen-dokumen asing yang diterbitkan di luar negeri dan ingin dipergunakan di wilayah Indonesia, harus dilegalisasi oleh Kementerian Kehakiman dan/atau Kementerian Luar Negeri negara dimaksud dan Perwakilan Republik Indonesia di negara setempat. Hal ini berarti surat kuasa yang diterima oleh penghadap yang merupakan dokumen asing tidak berlaku jika belum dilegalisasi oleh Kedutaan Indonesia di Singapura. Jika mengacu pada tanggal akta dimana pada saat itu surat kuasa tersebut belum dilegalisasi, artinya pada saat itu surat kuasa penghadap belum sah dan secara langsung menjadikan penghadap tidak berwenang melakukan perbuatan hukum dalam akta jual beli.

Berdasarkan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, penghadap akta harus memenuhi syarat:

1. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
2. cakap melakukan perbuatan hukum.

Tidak berwenangnya penghadap merupakan ketidakcakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini menunjukkan penghadap tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam undang-undang. Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dengan tegas menyatakan bahwa pelanggaran terhadap Pasal 38 dan 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengakibatkan akta Notaris kehilangan otentisitasnya atau hanya

memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 1869 KUHPer yang menyatakan,

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa akta jual beli tidak mengikuti bentuk akta autentik serta memiliki cacat formil dimana penghadap akta tidak berwenang yang menjadikan akta tersebut “turun” menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan. Hal ini mengakibatkan kerugian secara langsung kepada para pihak yang memiliki kepentingan dalam akta jual beli.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan hukum dalam perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan terutama diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga hal tersebut diperbolehkan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Akibat hukum terhadap perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah bagi para pihak, dimana perjanjian tersebut dapat dibatalkan sebagaimana jika salah satu pihak meminta pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi ketika ditemukannya ketidakbenaran dan kesalahan yang dilakukan terhadap perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah.
3. Keabsahan perjanjian dengan tanggal mundur (*back date*) dalam jual beli dan peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan akta notaris, maka perlu melihat

syarat sahnya perjanjian terlebih dahulu, dimana harus memenuhi syarat yang pertama (kesepakatan para pihak dalam perjanjian), meskipun dalam Pasal 1321 KUHPerdara ditekankan mengenai syarat sah kesepakatan itu sendiri, yaitu tidak boleh terjadi karena adanya suatu kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.

## **B. Saran**

1. Diperlukannya pembaharuan peraturan mengenai peralihan hak tanah dan jual beli atas tanah yang dirumuskan dalam ketentuan hukum yang baru, sebab ketentuan saat ini masih berpedoman pada ketentuan yang lama yang tidak relevan dengan saat ini.
2. Hendaknya para pihak dalam membuat perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) dapat memperhatikan manfaat penggunaannya dan konsekuensinya, sebab jika diketahui dikemudian hari perjanjian tersebut cacat formil, maka perjanjian dapat dibatalkan.
3. Hendaknya Notaris dapat menjadi pihak yang aktif dalam memberikan pemahaman kepada para pihak agar tidak membuat perjanjian dengan tanggal mundur, sebab ada konsekuensi yang besar jika tetap dilakukan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2006. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ahmad Fanani. 2010. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book.
- Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Djaja S. Meliala. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Eli Wuria Dewi. 2015. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia.
- Habib Adjie. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.
- Handri Raharjo. 2002. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- I.G. Rai Widjaya. 2004. *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Megapoin.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Putri A.R. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Medan: PT. Sofmedia.
- R. Soeroso. 2018. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Salim HS. 2011. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2015. *Hukum Kontrak (Perjanjian, Pinjaman, dan Hibah)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS., 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Suhrawardi K. Lubis. 2000. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2018. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- V. Harlen Sinaga. 2015. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.
- Wahyu Untara. 2014. *Kamus Bahasa Indonesia*. Yogyakarta: Indonesia Tera.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

## **C. Jurnal**

Ivan Chairunanda Kusuma Putra, “Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang”, dalam Jurnal Lex Raneissance, No. 2 Vol. 3 Juli 2018.

Sumini, “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, dalam Jurnal AKTA, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Yogi Hanapiah, “Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil”, dalam Jurnal AKTA, Vol 5 No 1 Maret 2018.

**D. Internet**

Anonim, “Tanggal Pada Perjanjian Bisa Membuat Perjanjian Cacat”, melalui <https://forum.detik.com>, diakses pada tanggal 28 Agustus 2020, Pukul 10.20 Wib.

Media Hukum Online, “Adakah Akibat Hukum dari Perjanjian Back Date”, melalui <https://www.hukumonline.com/>, diakses pada tanggal 26 Agustus 2020, Pukul 20.10 Wib.



**UMSU**

Magang | Cerdas | Terpercaya  
Bila menjawab surat ini, agar dibuktikan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umhuas.ac.id>, <http://www.fakum.umhuas.ac.id> E-mail : [mktord@umhuas.ac.id](mailto:mktord@umhuas.ac.id), [fakum@umhuas.ac.id](mailto:fakum@umhuas.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

Nama Mahasiswa : MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
NPM : 1606200424  
Prodi/Bagian : HUKUM/PERDATA  
Judul Skripsi : KEABSAHAN PERJANJIAN BACK DATE DALAM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi di Kantor Notaris Kota Medan)  
Pembimbing : Dr.AHMAD FAUZLS.H,M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
20 November 2020	Sinkronkan latar, judul rumusan masalah	<i>m</i>
8 Desember 2020	Perbaikan Tinjauan pustaka	<i>m</i>
4 Januari 2021	Sinkronkan ulang Uraian Pembahasan	<i>m</i>
8 Januari 2021	Perbaikan Bab II	<i>m</i>
15 Januari 2021	Perbaikan penulisan Bab II	<i>m</i>
18-01-2021	Perbaikan Bab III	<i>m</i>
22-01-2021	Perbaikan penulisan Bab III	<i>m</i>
25-01-2021	sinkronkan ke rumusan masalah	<i>m</i>
5-02-2021	Perbaikan bab IV	<i>m</i>
8-02-2021	Perbaikan penulisan Bab IV	<i>m</i>
22-02-2021	ACC untuk diisidangkan.	<i>m</i>
		<i>m</i>
		<i>m</i>
		<i>m</i>

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc. Prof. Dr. IPA HANIFAH, S.H., M.H.)

(Dr.AHMAD FAUZLS.H.M.Kn)

**KANTOR NOTARIS/PPAT  
IHDINA NIDA MARBUN, SH**

S.K. MENKEH DAN HAM. RI No. C-1571/HT.03.01-Th.2002, TGL 31 OKTOBER 2002  
JALAN BRIGJEND KATAMSO NO.45 A DEPAN ISTANA MAIMUN  
TELP : (061) 4574399 FAX : (061) 4574399  
M E D A N

---

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : 05/NOT-IM/X/2020

Kantor Notaris/PPAT IHDINA NIDA MARBUN, SH, menerangkan yaitu :-----

Nama : MOCHAMMAD RIFKY DALIMUNTHE  
NPM : 1606200424  
Fakultas : Hukum

Mahasiswa yang bersangkutan telah diizinkan untuk melakukan Riset di kantor saya, Notaris/PPAT, sebagai syarat untuk penulisan tugas akhir (skripsi).

Demikianlah Surat Keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, 08 Oktober 2020



**IHDINA NIDA MARBUN, SH**  
**NOTARIS/PPAT**