

BAB II

A. Gambaran Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam ilmu hukum perdata, ditemukan cukup banyak pendapat para ilmuwan tentang pengertian perjanjian. Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.²

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³ Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.⁴

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan

¹Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 2

²Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 1

³Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, (Jakarta : Citra Aditya Bhakti, 1987), hlm 6

⁴*Ibid*.hlm 12

kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.⁵ Dari pengertian Yahya Harahap diatas menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian. Jadi, ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak & kewajiban yang melekat masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana. Sedangkan dari pengetahuan R. Subekti perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Dalam KUH Perdata Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (contract or agreement) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁶ Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama. Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian

⁵ Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 2

⁶Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal 2. Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008,), hlm 328

mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁷ Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.⁸ Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.⁹

Dari pendapat diatas, dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada oranglain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu :¹⁰

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan,

⁷Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6, (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), hlm 92

⁸Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014), hlm 91

⁹ *Ibid*, hlm 91

¹⁰ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta : Raja grafindo Persada), 2005 hlm 12

maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukar-menukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.

- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

2. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:¹¹

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut

¹¹Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008, cet 5), Hlm. 42-43

tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari sebuah perjanjian. syarat-syarat sahnya perjanjian sudah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian yang sah, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Salah satu yang esensial dari hukum perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya atau nama lainnya adalah asas konsensualisme. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata memiliki makna "kemauan" dari para pihak untuk saling mengikatkan diri. Sepakat yang dimaksudkan disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak, yaitu bertemunya antara penawaran dan permintaan.¹² Maksud kata sepakat bahwa kedua subjek hukum yang mengadakan perjanjian sudah barang tentu harus sepakat, setuju atau seia mengenai hal-hal pokok yang diatur dalam perjanjian yang mereka adakan. Kehendak apa yang diinginkan oleh pihak yang satu, juga

¹² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Cet III, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 68.

harus dikehendaki oleh pihak lainnya. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.¹³ Awal dari terjadinya perjanjian adalah adanya kesepakatan, maka dari itu kesepakatan penting untuk diketahui.

- a. Pasal 1321 KUH Perdata menentukan bahwa kata sepakat harus diberikan secara bebas. Bebas yang dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata adalah tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan. KUH Perdata mengenal kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan atau biasanya disebut dengan cacat kehendak.

Pasal 1321 KUH Perdata menentukan tiga unsur cacat kehendak yakni sebagai berikut:

1. Kekhilafan/dwaling: ditentukan dalam Pasal 1322 KUH Perdata. kekhilafan dianggap ada jika pernyataan sesuai dengan kemauan namun kemauan yang dimaksud didasarkan atas gambar yang keliru baik mengenai orangnya (eror in persona) atau obyeknya (eror in substantia). Karakter kekhilafan ini adalah tidak ada pengaruh dari pihak lain. Contoh: si A membeli sebuah buku asli karya Pramoedya Ananta Toer. Namun setelah ditelaah dan diteliti ternyata buku yang dibelinya adalah Pramoedya Ananta Toer yang palsu. Si A ingin mengundang pelawak Rare Kual di acaranya namun saat pentas ternyata yang tampil adalah Rare Kuwal.
2. Paksaan/dwang: ditentukan dalam Pasal 1323-1327 KUH Perdata. Paksaan terjadi bukan karena keinginan sendiri melainkan karena adanya pengaruh dari orang lain. Pasal 1324 KUH Perdata menentukan bahwa “paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan kerugian

¹³Subekti, *Op. cit*, hlm 20

yang nyata”. Contohnya adalah orang yang menandatangani perjanjian dengan alasan jika tidak menandatangani maka orang itu akan dibuat cacat seumur hidupnya. Elly Erawati dan Herlien Budiono menegaskan bahwa paksaan dalam KUH Perdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau situasi dan kondisi dimana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada dibawah ancaman tersebut berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuan dengan tidak secara bebas.¹⁴

3. Penipuan/Bedrog: suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (goodfaith) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Jika salah satu pihak yang melakukan perjanjian memiliki itikad atau niat buruk, maka pihak tersebut sejak awal sudah memiliki niat untuk melakukan penipuan dalam suatu perjanjian. penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau para pihak sudah barang tentu tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. penipuan harus dapat dibuktikan unsurnya dan bentuknya, jika secara umum sepakat tersebut tidak terpenuhi dengan adanya unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika salah satu pihak tidak berkenan dengan perjanjian yang dilakukan dengan unsur penipuan, maka pihak lainnya dapat membatalkan karena diabaikannya syarat subjektif yaitu kesepakatan. Maksudnya pihak yang merasa dirinya dirugikan atas penipuan tersebut dapat melakukan upaya pembatalan, dan tidak batal dengan sendirinya (null and avoid).¹⁵

¹⁴ Elly Erawati dan Herlien Budion, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, PT Gramedia, Jakarta, 2010, hlm 56.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Cet V*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, (selanjutnya disingkat Abdulkadir Muhammad II), 2014, hlm 102.

1. Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Para pihak yang membuat suatu perjanjian harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. setiap orang yang sudah dewasa dan tidak ditaruh dalam pengampuan, sudah memenuhi kriteria cakap. Suatu tindakan agar menimbulkan akibat hukum yang sempurna, maka orang yang bertindak pada saat tindakan dilakukan harus memiliki kematangan berpikir secara normal, artinya mampu menyadari penuh perbuatannya dan akibat dari perbuatan itu. Setiap orang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kecuali oleh Undang-Undang telah ditentukan tidak cakap. Pasal 1330 KUH Perdata menentukan kriteria-kriteria orang tak cakap melakukan perjanjian sebagai berikut:

a. Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUH Perdata pada prinsipnya menentukan bahwa dapat dikatakan dewasa apabila telah genap berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan telah kawin. Namun, pada dasarnya, mereka yang telah dewasa dapat melakukan tindakan hukum secara sah dengan akibat yang sempurna. Tetapi tidak dapat bertindak dengan akibat hukum yang sempurna. Tetapi dalam hal-hal tertentu, seseorang sudah dianggap berwenang untuk melakukan perbuatan tertentu sekalipun ia belum dewasa, misalnya melakukan transaksi sehari-hari dan terhadap hal-hal tertentu yang diatur dengan undang-undang tersendiri.¹⁶

b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

¹⁶Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet II, Citra Aditya Bakti, Bandung, (selanjutnya disingkat Muir Fuady I), 2001, hlm. 69.

Pasal 452 KUH Perdata pada initya menentukan konsekuensi daripada orang yang ditaruh dari bawah pengampuan adalah mempunyai kedudukan yang sama dengan seseorang yang belum dewasa. Orang dewasa yang dapat ditaruh di bawah pengampuan jika telah memenuhi kriteria Pasal 433 KUH Perdata yakni dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan dianggap tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian.

c. Wanita Bersuami

Ketentuan mengenai wanita bersuami tidak cakap untuk melakukan perjanjian telah dihapus oleh Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, yang menentukan bahwa kehidupan suami istri adalah cakap hukum. tetapi dalam perbuatan hukum tertentu diperlukan persetujuan suami, misal melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta yang diperoleh dalam perkawinan. Sepanjang tidak dibuat perjanjian pra kawin dan wanita bersuami juga boleh melakukan tindakan hukum untuk memberikan persetujuan terhadap tindakan hukum yang dilakukan suami misalnya memberikan persetujuan kepada suami untuk menjaminkan atau menjual harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan.

2. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam syarat sahnya perjanjian memiliki arti bahwa objek perjanjian harus jelas dan ditentukan para pihak. Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang atau jasa namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu.¹⁷

¹⁷ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 17.

Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUH Perdata menentukan objek perjanjian diantaranya sebagai berikut:

1. Dapat diperdagangkan;
2. Ditentukan jenisnya (jelas jenisnya)
3. Jumlah barang dapat dihitung atau ditentukan;
4. Barang tersebut akan ada di kemudian hari;
5. Bukan suatu warisan yang belum terbuka.

Apabila jasa yang dijadikan objek perjanjian, maka harus ditentukan secara jelas dan tegas apa bentuk jasa yang dilakukan oleh salah satu pihak.¹⁸ Jika objek perjanjian merupakan tidak berbuat sesuatu, maka harus dijelaskan dalam perjanjian tersebut hal-hal apa yang tidak dilakukan oleh para pihak.¹⁹

3. Suatu Sebab Yang Halal.

Suatu sebab yang halal memiliki makna bahwa isi perjanjian, tujuan perjanjian yang hendak dicapai oleh para pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau yang dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang.

B. GAMBARAN UMUM TENTANG HIBAH

1. Pengertian Hibah

Hibah atau pemberian dalam hal ini sebenarnya termasuk dalam pengertian hukum, karena mempunyai ketentuan-ketentuan hukum sendiri. Pada umumnya proses beri memberi itu terjadi secara terpisah, yaitu tidak terjadi pada

¹⁸ *Ibid*, hlm. 18

¹⁹ *Ibid*

saat yang bersamaan melainkan ada tenggang waktu tertentu sesuai dengan suasana saat itu, jadi sifat dari pemberian itu adalah umum, karena baik pemberi maupun penerima tidak perlu memenuhi kewajiban tertentu kecuali ada kerelaan para pihak dan tidak melihat status individunya.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi Hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.²⁰

Meskipun Hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusnya dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima Hibah, akan tetapi dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimungkinkan bahwa Hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu:

- a. Karena syarat-syarat resmi untuk penghibahan tidak dipenuhi
- b. Jika orang yang diberi Hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah
- c. Apabila penerima Hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

Apabila penarikan atau penghapusan Hibah ini terjadi, maka segala macam barang yang telah dihibahkan harus segera dikembalikan kepada penghibah dalam keadaan bersih dari beban-beban yang melekat di atas barang tersebut. Hibah dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersumber pada Pasal 1666 yang dinyatakan bahwa Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada

²⁰ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis. *“Hukum Perjanjian Dalam Islam”*, Sinar Grafika Cetakan Kedua, Jakarta, 1996, hlm. 113

waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima Hibah yang menerima penyerahan itu.

Penghibahan hanyalah dapat mengenai barang-barang yang sudah ada. Jika ia meliputi barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari, maka sekedar mengenai itu Hibahnya adalah batal. Berdasarkan ketentuan ini maka jika yang dihibahkan suatu barang yang sudah ada, bersama-sama dengan suatu barang lain yang baru akan ada dikemudian hari, penghibahan yang mengenai barang yang pertama adalah sah, tetapi mengenai barang yang kedua adalah tidak sah.

Dalam hukum dijelaskan bahwa setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan Undang-Undang ada subyek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa subyek hukum itu hanya mempunyai kehendak, tetapi tidak mampu untuk menuangkan kehendaknya di dalam perbuatan hukum, mereka-mereka itu adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa/anak di bawah umur
2. Orang dewasa tetapi tidak mampu berbuat (gila)
3. Wanita dalam perkawinan.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan negara Agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah di dukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, dimana dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

2. Syarat-syarat Hibah menurut KUHPerdara :

- a. Pemberi dan penerima hibah berusia dewasa sesuai dengan pasal 1666 - pasal 1693 KUHPerdata
- b. Surat hibah tanah dan proses hibah sendiri harus dilakukan di hadapan notaries, dengan akta notaris aslinya disimpan oleh notaris yang sudah ditunjuk
- c. Member hibah kepada orang yang belum dewasa atau di bawah umur boleh saja dilakukan, asal proses hibah tersebut dilakukan dihadapan orang tua yang bersangkutan
- d. Proses hibah harus disertai dengan surat persetujuan dari anak kandung atau ahli waris pemberi hibah. Hal ini dimaksudkan, untuk menghindari konflik-konflik kepentingan di masa depan.

C. Status Hukum Atas Tanah Hibah Berdasarkan Perjanjian Hibah

Perjanjian adalah suatu perbuatan mengenai harta benda antara dua pihak dalam satu pihak berjanji atau dianggap untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut perjanjian itu. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu dalam bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang diucapkan atau ditulis.²¹ antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu dilahirkan oleh perikatan dan perikatan lahir karena adanya perjanjian. Jadi pada hakekatnya perikatan itu lebih luas dari perjanjian karena perikatan mencakup semua ketentuan dalam buku ketiga KUHPerdata, baik itu perikatan yang bersumber dari perjanjian maupun perikatan yang bersumber dari Undang-Undang.

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 1997, hlm 1

Hibah pada dasarnya adalah pemberian dari seseorang semasa hidupnya kepada orang lain. Dalam pasal 1666 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa:

*“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-Undang tidak mengakui lain-lain hibah-hibah diantara orang-orang yang masih hidup.”*²²

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut Hibah Perkataan di waktu hidupnya mempunyai arti bagi penghibah, adalah untuk membedakan penghibahan ini dari pemberian-pemberian yang dilakukan dalam suatu surat wasiat (testament) yang baru akan mempunyai kekuatan dan berlaku sesudah pemberi hibah meninggal dan setiap waktu selama penerima itu masih hidup, dapat diubah dan ditarik kembali olehnya. Pemberian dalam testament dalam KUHPdata dinamakan Legaat (Hibah wasiat) yang diatur dalam hukum waris, maka dengan sendirinya ia tidak dapat menarik kembali secara sepihak oleh penghibah.

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. Untuk menjamin kepastian hukum maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan pasal 19 UUPA.²³

Dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui hibah digunakan dengan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik suatu tindakan yang

²² Gede Adi Nugraha, *Akibat Kepailitan Terhadap Adanya Perjanjian Hibah*, Kerta Semaya Journal Ilmu Hukum Universitas Udayana, 2016 vol 4, hlm 1

²³ I Gusti Ayu Putu Oka Cahyanin Mustika Sari, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat*, Jurnal hukum kenotariatan fakultas hukum universitas udayana, 2018, vol 3, hlm 1

dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat pembuat akta itu. Pejabat yang dimaksud adalah Notaris, Hakim, Juru Sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh terjadi sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi. Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta otentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang (pasal 1682, 1867 dan pasal 1868 KUHPerdara) sehingga hal ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian agar menjadi alat bukti yang sah.²⁴

Berdasarkan hasil yang diperoleh bahwa meskipun suatu penghibahan sebagai mana halnya suatu perjanjian pada umumnya tidak dapat ditarik kembali secara sepihak tanpa persetujuan pihak lawan, namun Undang-Undang memberikan kemungkinan bagi si pemberi hibah untuk dalam hal tertentu menarik kembali atau menghapuskan hibah yang diberikan kepada orang lain.

²⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, sinar grafika, Jakarta, 2018.hlm 120.

Demikian seperti yang sudah disebutkan di dalam pasal 1688 KUHPerdara tentang penarikan kembali dan penghapusan hibah berupa tiga hal yaitu:

- a) karena tidak dipenuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan telah dilakukan,
- b) jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah dan
- c) jika ia menolak memberikan tunjangan nafka kepada si penghibah setelah orang ini jatuh dalam kemiskinan.

Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap harta hibah yang dimohonkan pembatalan hibah pada pengadilan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadikan objek sengketa yang telah diberikan dalam penghibahan berlaku surut dan kembali pada keadaan semula. Artinya bahwa seluruh harta hibah yang telah dihibahkan penghibah kepada si penerima hibah menjadi milik sendiri pemberi hibah secara keseluruhan.

Pengambilan harta hibah ini harus bebas dari segala beban yang diletakan penerima hibah atas barang tersebut, apabila objek sengketa tersebut telah disertifikatkan atas nama penerima hibah maka dengan putusan pengadilan mengenai pembatalan hibah itu dapat menyatakan sertifikat tersebut menjadi batal dan tidak berlaku lagi dengan demikian objek sengketa dapat kembali diatas namakan pemberi hibah. Tentang penarikan kembali hibah jika si pemberi hibah sudah menyerahkan barangnya dan ia menuntut kembali barang tersebut maka si penerima hibah diwajibkan mengembalikan barang yang dihibahkan tersebut dengan hasilnya terhitung mulai diajukannya gugatan atau jika barang yang sudah dijualnya mengembalikan harganya pada waktu dimasukannya gugatan dan disertai hasil sejak saat itu. Tuntutan hukum tersebut, gugat dengan lewat waktu satu tahun, terhitung mulai dari hari terjadinya peristiwa yang menjadi alasan tuntutan dimana hal ini dapat diketahui oleh penghibah, tuntutan tersebut tidak

dapat diajukan oleh penghibah terhadap ahli waris penerima hibah atau ahli waris yang dihibahkan itu adalah miliknya sendiri.

Dalam hal perjanjian jika merujuk pada asas Pacta Sunt Servanda menghendaki para pihak agar saling menunaikan kewajibannya sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian antara para pihak adalah untuk saling memenuhi hak dan kewajiban. Asas Pacta Sunt Servanda menjadi landasan utama pemenuhan prestasi para pihak, yang dimaksud dengan prestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi, kelalaian, atau ingkar janji yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama sebagaimana mentaati Undang-Undang.

Menurut Sutan Remy Syahdeini didalam KUHPerdara maupun didalam peraturan perundang-undangan lainnya tidak memuat ketentuan yang mengharuskan maupun melarang seseorang untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Disamping itu juga tidak ada larangan bagi seseorang untuk membuat perjanjian dengan pihak maupun juga yang dikehendakinya dan juga tidak memberikan larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu yang dikehendakinya. Suatu perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tiga tahapan, yaitu:

- a. *Pra contractual*, yaitu perbuatan-perbuatan yang tercakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan.

- b. *Contractual*, yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengisi dan mengikat kedua belah pihak.
- c. *Post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.