

ABSTRAK

Manusia sebagai makhluk sosial pasti mempunyai kebutuhan hidup, dalam memenuhi kebutuhan tersebut tidak mungkin dilakukan sendiri. Untuk mencapai kebutuhan hidup manusia pasti akan berinteraksi satu sama lain. Salah satu kebutuhan hidup manusia yaitu tanah. Tanah sendiri dalam kehidupan masyarakat sering diperjual belikan, karena semakin bertambah jumlah penduduk. Perjanjian jual beli yang sering dilakukan masyarakat biasanya berbentuk akta otentik dan akta dibawah tangan. Namun untuk tercapainya akta tersebut maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif. penelitian hukum normatif yaitu memahami azas-azas dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian doktrinal. Penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian yang berupaya melakukan inventarisasi hukum positif, penemuan asas dan dasar falsafah hukum positif serta penemuan hukum *in concreto* yang diterapkan pada perkara hukum tertentu.

Pada kasus Mohamad Sanusi dalam penelitian ini perjanjian dan juga akta tidak memenuhi salah satu syarat sah dalam satu perjanjian. Dalam ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki 4 empat syarat sah perjanjian yaitu: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan dan kecakapan dalam pasal tersebut termasuk dalam syarat subjektif, sedangkan hal tertentu dan sebab yang halal termasuk dalam syarat objektif. Suatu perjanjian tidak terpenuhinya syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan. Tetapi bila perjanjian tersebut melanggar syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kata kunci : perjanjian, akta, syarat sah perjanjian

ABSTRACT

Humans as social beings must have the necessities of life, in meeting these needs it is impossible to do it alone. To achieve the needs of human life, they will definitely interact with each other. One of the necessities of human life is land. The land itself is often traded in the community because of the increasing population. The sale and purchase agreement that is often carried out by the community is usually in the form of an authentic deed and an underhand deed. However, to achieve the deed, it must comply with the validity conditions of the agreement contained in article 1320 of the Civil Code.

The method used in this research is normative law research. normative law research, namely understanding the principles in statutory regulations. Normative legal research is also called doctrinal research. Doctrinal law research is research that seeks to make an inventory of positive law, discover the principles and philosophical basis of positive law as well as in-concreto legal findings that are applied to certain legal cases.

In the case of Mohamad Sanusi, in this research, the agreement and also the deed did not fulfill one of the legal requirements in the agreement. In the provisions of Article 1320 of the Civil Code, it has four legal terms of the agreement, namely: agreement, skills, certain matters, and lawful causes. The competence agreement in the article is included in the subjective requirements, while certain matters and causes that are lawful are included in the objective requirements. An agreement that does not fulfill the subjective conditions can be canceled by the court. But if the agreement violates the objective conditions, the agreement is null and void.

Keywords: agreement, deed, legal terms of the agreement

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACK	xi
DAFRAT ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	8
1.3.Tujuan Penelitian	9
1.4. Kegunaan Penelitian.....	9
1.5. Keaslian Penelitian.....	9
1.6. Metode Penelitian.....	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA TENTANG PERJANJIAN PENCANTUMAN NILAI TRANSAKSI YANG TIDAK SESUAI DENGAN NILAI SEBENARNYA PADA AKTA JUAL BELI TANAH	16
2.1.Perjanjian.....	16
2.1.1. Asas-Asas Yang Tercantum Dalam Perjanjian	17
2.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	21

2.2.Perjanjian Jual Beli	24
2.2.1 Jual Beli Tanah.....	26
2.3.Akta.....	28
2.3.1 Akta Otentik.....	29
2.3.2 Akta Dibawah Tangan.....	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
3.1.Perjanjian Pencantuman Nilai Transaksi Yang Tidak Sesuai Dengan Nilai Sebenarnya Pada Akta Jual Beli Tanah	36
3.1.1 Perjanjian Pencantuman Nilai Yang Tidak Sebenarnya	36
3.1.2. Pencantuman Nilai Yang Tidak Sebenarnya Pada Akta Jual Beli Tanah	48
3.2.Akibat Hukum Dari Perjanjian Pencantuman Nilai Transaksi Yang Tidak Sesuai Dengan Nilai Sebenarnya Jual Beli Tanah Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah	56
BAB IV PENUTUP	60
4.1. Kesimpulan	60
4.2. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	62
BIODATA PENULIS	65

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Keaslian	10
------------------------	----