

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK YANG BERKEPENTINGAN
DALAM PERJANJIAN SIMULASI**

***LEGAL PROTECTION OF INTERESTED PARTIES IN
SIMULATION AGREEMENTS***



Oleh:

ANGGUN PERMATA MAULIDIA

B11116039

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK YANG BERKEPENTINGAN DALAM PERJANJIAN SIMULASI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

ANGGUN PERMATA MAULIDIA

B11116039

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM PIHAK YANG BERKEPENTINGAN DALAM PERJANJIAN SIMULASI

Disusun dan diajukan oleh

ANGGUN PERMATA MAULIDIA

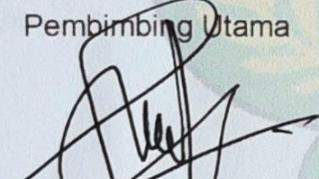
B11116039

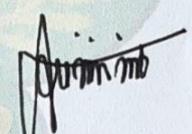
Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Keperdataan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Selasa, 27 Juni 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

Menyetujui

Pembimbing Utama

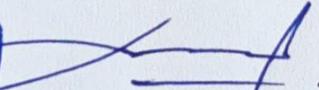
Pembimbing Pendamping


Dr. Sakha Pati, S.H.,M,H
NIP. 197102112006042001


Dr. Aulia Rifai, S.H.,MH.
NIP. 197304202005012001

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum




Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

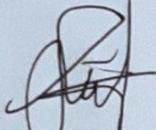
Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Anggun Permata Maulidia
Nomor Induk Mahasiswa : B11116039
Peminatan : Hukum Keperdataan
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul : Perlindungan Hukum Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perjanjian Simulasi

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

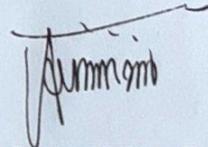
Makassar, Juni 2023

Pembimbing Utama



Dr. Sakka Pati, S.H.,M,H
NIP. 197102112006042001

Pembimbing Pendamping



Dr. Aulia Rifai, S.H.,M,H
NIP. 197304202005012001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : ANGGUN PERMATA MAULIDIA
N I M : B11116039
Program Studi : Ilmu Hukum
Departemen : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Simulasi

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Juni 2023



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anggun Permata Maulidia
NIM : B11116039
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul **Perlindungan Hukum Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perjanjian Simulasi** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 27 Juni 2023
Yang Menyatakan


Anggun Permata Maulidia

ABSTRAK

Anggun Permata Maulidia (B11116039) dengan judul “Perlindungan Hukum Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perjanjian Simulasi” di bawah bimbingan Sakka Pati sebagai Pembimbing Utama dan Aulia Rifai sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi. Serta mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam perjanjian simulasi.

Metode penelitian adalah empiris. Metode pengumpulan data adalah studi lapangan dan studi kepustakaan. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Lokasi yang dipilih penulis adalah di Kota Kendari Sulawesi Tenggara. Data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara sistematis.

Hasil penelitian menunjukkan (1) Pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi diatur dalam Pasal 1873 BW, serta harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW. Pada kasus ini, perjanjian simulasi hibah yang dibuat oleh X selaku pembeli atau penerima hibah dengan Y selaku penjual atau pemberi hibah adalah adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yakni syarat objektif suatu sebab yang halal. (2) Perlindungan hukum pemberi hibah dalam perjanjian simulasi dapat diwujudkan melalui gugatan pembatalan hibah, sedangkan perlindungan hukum terhadap penerima hibah tidak dapat diberikan secara hukum karena hibah tersebut batal demi hukum. Penerima hibah dapat mempertahankan objek sengketa apabila dapat membuktikan jual-beli yang dilakukan dengan pemberi hibah. Namun, jika hal tersebut tidak dapat dilakukan, maka objek sengketa harus dikembalikan kepada ahli waris pemberi hibah.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pihak Berkepentingan; Perjanjian Simulasi.

ABSTRACT

Anggun Permata Maulidia (B11116039) with the title "Legal Protection of Stakeholders in Simulation Agreements" under the guidance of Sakka Pati as Main Advisor and Aulia Rifai as Associate Advisor.

This study aims to determine the legal arrangements related to simulation agreements. As well as knowing the legal protection for interested parties in the simulation agreement.

The research method is empirical. Data collection methods are field studies and literature studies. The data used are primary data and secondary data. The location chosen by the author is in the city of Kendari, Southeast Sulawesi. The data obtained was processed and analyzed systematically.

The results of the study show (1) Legal arrangements related to simulation agreements are regulated in Article 1873 BW, and must comply with the provisions of Article 1320 BW. In this case, the grant simulation agreement made by X as the buyer or recipient of the grant with Y as the seller or grantor is null and void because it does not meet the legal requirements of the agreement based on Article 1320 BW, namely the objective requirements of a lawful cause. (2) The legal protection of the grantor in the simulation agreement can be realized through a claim for cancellation of the grant, while legal protection for the recipient of the grant cannot be given legally because the grant is null and void. The recipient of the grant can defend the disputed object if it can prove the sale and purchase made with the grantor. However, if this cannot be done, the object of the dispute must be returned to the grantor's heirs.

Keywords: Legal Protection; Stakeholders; Simulation Agreement.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirahim

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah memberikan limpahan rahmat, karunia, serta hidayah-NYA sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tugas akhir skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang Studi Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dengan judul skripsi “Perlindungan Hukum Pihak Yang Berkepentingan Dalam Perjanjian Simulasi”

Dalam penyelesaian skripsi ini sejak penyusunan proposal, penelitian, hingga penyusunan skripsi ini penulis menghadapi berbagai macam kendala, rintangan dan hambatan, namun berkat bantuan, bimbingan maupun motivasi dari berbagai pihak pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini penulis persembahkan kepada Almarhum Chaeruddin Achmad dan Suhaemi selaku orang tua penulis, yang selama ini memberikan perhatian, cinta, kasih sayang, nasehat, motivasi dan semangat serta doa yang tulus demi kesuksesan penulis selama proses pendidikan, Penulis juga mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Dr. Sakka Patti, S.H.,M.H. selaku pembimbing utama dan kepada Dr. Aulia Rifai, S.H.,M.H. selaku pembimbing pendamping yang telah meluangkan banyak waktu, tenaga

dan pemikirannya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan selalu sabar yang setiap saat bisa selalu dihubungi.

Selain itu, penulis juga hendak menyapaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Ir Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan segenap jajarannya.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH., M. AP. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Prof. Dr. Maskun S.H., LLM. Selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina S.H., M.A. Selaku Wakil Dekan II Bidang Perencanaan, Sumber Daya dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., selaku Penguji I, Dr. Muhammad Basri, S.H., M.H. selaku Penguji II yang telah memberikan saran dan kritik yang bermanfaat demi kesempurnaan Skripsi ini.
6. Prof. Dr. Abdul Maasba Magassing, S.H., M.H., selaku Penasehat Akademik yang telah banyak memberikan nasihat dan arahan

selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

7. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran yang diberikan kepada penulis selama dibangku kuliah.
8. Seluruh Staf dan Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
9. Pegawai Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah senantiasa memberikan peminjaman buku, menyediakan waktu dan tempat untuk penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
10. Kepada Keluarga saya Kakak Muhammad Khoirul Al-Ichsan Achmad, Nenek Ni Wayan Suci Achmad, Kakek Almarhum Achmad Gangka, Tante Elly Sartika Achmad, Tante Fridayanti Achmad, Tante Aldha, Tante Jus Sabrah, Om Buchari Achmad, Om Ady Irawan, Om Syahrul Gunawan, Om Gunawan, dan Keluarga saya yang lainnya. Terima kasih atas segala perhatian, kasih sayang, motivasi, nasehat, cinta, serta doanya.
11. Sahabat seperjuangan grub *Friendship* yakni Anggi, Yoon, Mila, Imran, Mukmin dan Hamka. Terima kasih sudah bersama dan saling memotivasi untuk menjadi lebih baik semoga kita semua bisa sukses dan tetap solid.

12. Sahabat saya yang di Makassar Fitri, Kak Nose, Kak Indah, dan Novi. Terima kasih sudah bersama dalam suka duka semoga kita semua bisa sukses dan menjadi pribadi yang lebih baik ke depannya.
13. Sahabat saya yang di Kendari Aulya, Deta, Angeline, Eki, Devi, Karina, Mei, Salni, Marsha, Bintang, Apri, Abu, dan Ashar. Terima kasih telah memberikan dukungan, motivasi serta doa kepada Penulis semoga kita bisa sukses dan selalu bersama selamanya.
14. Segenap pihak yang telah memberikan dukungan, kritikan, saran, serta doa, yang penulis tidak sempat sebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kita semua.

Atas segala bentuk dukungan, bantuan dan kerja sama yang telah diberikan dengan ikhlas kepada penulis selama menyelesaikan studi hingga rampungnya skripsi ini, tak ada kata yang dapat terucapkan selain terima kasih. semoga amal kebajikan yang telah disumbangkan memperoleh balasan yang lebih baik dari Allah SWT.

Meskipun telah bekerja dengan semaksimal mungkin, namun penulis menyadari bahwa penulisan ini masih mempunyai banyak kekurangan dari berbagai aspek yang disebabkan karena keterbatasan penulis yang masih dalam proses atau tahap belajar, sehingga penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini agar kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada kita semua khususnya bagi penulis sendiri dan

terutama untuk perkembangan hukum di Indonesia dalam bidang hukum perjanjian.

Wassalamualaikum warahmatullahi Wabarakatuh....

Makassar, Juni 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Anggun Permata Maulidia

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Perlindungan Hukum.....	13
1. Pengertian Perlindungan Hukum	13
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	15
3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....	15
B. Perjanjian	17
1. Pengertian Perjanjian.....	17
2. Syarat Sah Perjanjian	18
3. Azas-Azas Dalam Perjanjian.....	25
C. Perjanjian Simulasi.....	28
1. Pengertian Perjanjian Simulasi	28
2. Jenis Perjanjian Simulasi	29
D. Jual-Beli.....	30

E. Hibah	32
1. Pengertian Hibah	32
2. Subjek dan Objek Hibah	35
3. Dasar Hukum Hibah.....	41
4. Cara Memperoleh Hibah	43
5. Pelaksanaan Hibah	45
6. Hapusnya Hibah.....	48
BAB III METODE PENELITIAN.....	51
A. Tipe Penelitian.....	51
B. Lokasi Penelitian	51
C. Jenis dan Sumber Data	52
D. Teknik Pengumpulan Data	52
E. Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	54
A. Pengaturan Hukum Terkait Perjanjian Simulasi	54
B. Perlindungan Hukum Pemberi Hibah dan Penerima Hibah Dalam Perjanjian Simulasi	74
BAB V PENUTUP.....	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum, sehingga di era globalisasi ini penegakan hukum dan perlindungan hukum merupakan suatu hal yang sangat penting. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, masyarakat akan selalu dihadapkan oleh suatu hubungan antar orang-perorangan yang perlu diatur oleh undang-undang agar setiap warga Negara Indonesia mendapatkan perlindungan hukum yang baik, dengan demikian kehidupan masyarakat dapat aman dan sejahtera sesuai dengan cita-cita yang diharapkan bangsa Negara Indonesia.

Dalam hal ini, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang telah dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹

Pada bidang hukum perdata, hukum perjanjian merupakan salah satu hal yang sangat penting dan dibutuhkan dalam hubungan-hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang dilakukan manusia sehari-hari.

¹ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.74.

Ketentuan mengenai perjanjian telah diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) sebagai pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah yang timbul dalam perjanjian tersebut.² Berdasarkan Pasal 1313 BW perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Sebagai suatu perbuatan yang telah diatur oleh undang-undang, hendaknya perjanjian yang akan dilakukan oleh para pihak harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 BW, ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan para pihak,
3. Mengenai suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab (kausa) yang halal.

Oleh karena itu, apabila suatu perjanjian telah memenuhi 4 (empat) persyaratan di atas maka perjanjian itu sah dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian pada hakikatnya sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat bahkan sudah menjadi suatu kebiasaan. Dengan adanya kebiasaan tersebut, untuk memperkuat kekuatan pembuktian dari perjanjian, masyarakat cenderung sering menggunakan jasa Notaris untuk membuat perjanjian agar perjanjian tersebut dapat diakui sebagai akta Autentik.

² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-pasal Perjanjian Bernama Dalam BW*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Depok, hlm.1.

Ketentuan Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW) mengatur bahwa akta Autentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1868 BW, suatu akta baru memiliki stampel otentisitas, jika memenuhi persyaratan yang ditentukan yaitu dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Implementasi dari Pasal 1868 BW yaitu berdasarkan amanat Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), menunjuk Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai tugas membuat akta otentik sehingga menjamin kepastian hukum diantara para pihak dan dapat menghindarkan terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa antara para pihak, akta Autentik tersebut sebagai alat bukti yang kuat bagi penyelesaian masalah.

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya yang tidak memihak dan mandiri (*independent*). Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta Autentik. Pada hakekatnya Notaris hanyalah mengkonstatir atau merekam secara tertulis dan bentuk dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu,

akta Notaris atau akta Autentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin oleh akta Autentik adalah pihak-pihak “berkata benar” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka.

Dalam melaksanakan kewenangannya, tidak menutup kemungkinan akta Autentik dapat mengandung cacat hukum. Untuk menghindari cacat hukum, Notaris menggunakan dua indikator yaitu:

1. Pasal 15 ayat 2 huruf e Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) bahwa Notaris mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya.
2. Pasal 16 ayat 1 huruf d UUJN bahwa Notaris wajib menolak membuat akta jika keterangan dan atau data-data formal yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum.

Salah satu perjanjian yang dibuat dalam akta Notaris adalah perjanjian simulasi. Perjanjian simulasi adalah perjanjian dimana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakannya sebelumnya.³ Sedangkan menurut Pasal 1873 BW yaitu: Persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara para

³ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Perdata di bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 377.

pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beriktikad baik.

Herlien Budiono menjelaskan bahwa perjanjian simulasi adalah satu atau serangkaian perbuatan melalui 2 (dua) atau lebih pihak yang mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam telah disepakati diantara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum dari simulasi yang dilakukan.⁴ Maka dari itu terjadi adanya pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan diketahui oleh pihak luar/ketiga.

Salah satu penyebab adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan adalah karena para pihak tidak menginginkan akibat hukum dari apa yang mereka nyatakan. Kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian simulasi. Dapat dikatakan bahwa diantara para pihak telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan suatu tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.⁵

Salah satu kasus perjanjian simulasi yang menimbulkan permasalahan hukum lebih lanjut sebagaimana dalam penelitian penulis adalah perbuatan pura-pura yang terdapat dalam perjanjian simulasi yang dilakukan oleh seorang Warga Negara Indonesia yang bertempat tinggal di Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara. Perbuatan pura-pura yang dituangkan ke dalam perjanjian simulasi merupakan penyimpangan dengan

⁴ *Ibid.*, hlm. 86.

⁵ Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 86.

maksud menimbulkan suatu akibat hukum. Penyimpangan yang dimaksud adalah penyimpangan terhadap “keepakatan yang tercapai” telah dilakukan antara para pihak untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan tindakan hukum tertentu yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi. Maka dapat dikatakan bahwa para pihak telah melakukan “persekongkolan”.⁶

Pada kasus ini, para pihak X dan Y sepakat membuat perjanjian simulasi pada Notaris yakni dengan membuat perjanjian dalam bentuk yang berbeda dari yang seharusnya dibuat. Tujuannya adalah untuk memunculkan akibat hukum tertentu. Para pihak sepakat membuat akta perjanjian hibah tanah dan rumah pada Notaris, padahal sebenarnya hubungan hukum yang terjadi antara para pihak adalah perjanjian jual-beli rumah. Dengan adanya perjanjian hibah yang dibuat oleh para pihak di Notaris, maka hal tersebut dapat menghindari membayar pajak penghasilan atas jual-beli rumah yang seharusnya dibayar oleh penjual rumah.

Perjanjian simulasi tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dari Notaris. Dalam hal ini, hanya para pihak yakni penjual dan pembeli yang berinisiatif dengan kesepakatan untuk membuat perjanjian simulasi hibah tersebut.

Selanjutnya pada saat penjual rumah tersebut telah meninggal dunia, ahli waris dari penjual ingin menggunakan rumah yang telah dijual

⁶ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.85-86.

kepada pembeli dengan alasan karena ahli waris hanya mengetahui bahwa rumah tersebut di atas akta perjanjian telah dihibahkan, bukan jual-beli. Pada saat itu, ahli waris tidak menyetujui jika rumah tersebut dihibahkan, sehingga setelah penjual atau pewaris telah meninggal dunia, ahli waris ingin mengambil kembali rumah tersebut. Sementara itu, pembeli merasa dirugikan dan tidak menyetujui keinginan ahli waris penjual karena rumah tersebut telah ia beli dari penjual dan bukan dihibahkan kepadanya.

Berdasarkan permasalahan tersebut, perjanjian simulasi ini yang dilakukan oleh para pihak telah menimbulkan masalah dikemudian hari akibat perbuatan hukum pura-pura yang dilakukan oleh para pihak dahulunya tanpa memikirkan dampak negatif yang akan ditimbulkan terhadap ahli waris dari perjanjian simulasi tersebut. Sehingga berdasarkan uraian permasalahan tersebut, maka penulis tertarik mengkaji lebih dalam terkait perjanjian simulasi tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemberi hibah dan penerima hibah dalam perjanjian simulasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam perjanjian simulasi.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Kegunaan atau manfaat teoritis :
 - a. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum perdata.
 - b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.
2. Kegunaan atau manfaat praktis :
 - a. Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum maupun instansi yang terkait permasalahan ini.
 - b. Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pemerintah dan masyarakat hendaknya lebih memperhatikan permasalahan di kehidupan sehari-sehari yang akan berdampak di masa yang akan datang.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian yang berbeda dengan hasil karya-karya oleh penulis terdahulu. Karya ini membahas mengenai Perlindungan Hukum Pihak yang Berkepentingan Dalam Perjanjian Simulasi. Berkaitan dengan tema judul skripsi yang penulis teliti, maka penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian lain sebagai pembandingan dari penelitian yang penulis lakukan yakni antara lain:

1. Skripsi dari Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, tahun 2020 atas nama Larasati Sukma Aryanti Putri, dengan judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Yang Bersifat Simulasi Terhadap Akta Hibah Nomor 18/PPAT/CBT/IV/1990”. Adapun yang dibahas dalam skripsi ini adalah kedudukan hukum surat pernyataan dalam perjanjian yang bersifat simulasi ditinjau dari perspektif KUHPerdara serta implikasi yuridis atas perjanjian yang bersifat simulasi terhadap Akta Hibah Nomor 18/PPAT/CBT/IV/1990.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan adanya perjanjian lanjutan terhadap Akta Hibah Nomor 18/PPAT/CBT/IV/1990, menimbulkan adanya perjanjian yang bersifat simulasi. Perjanjian lanjutan yang ditujukan untuk meniadakan akibat hukum dari hibah mengakibatkan tidak terpenuhinya asas itikad baik, sehingga secara materiil Akta Hibah Nomor 18/PPAT/CBT/IV/1990 mengandung sebab yang terlarang. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat

dengan sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Adapun persamaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah sama-sama membahas tentang perjanjian simulasi terhadap akta hibah. Sedangkan perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah skripsi ini membahas tentang kedudukan hukum surat pernyataan dalam perjanjian yang bersifat simulasi ditinjau dari perspektif KUHPerdara serta implikasi yuridis atas perjanjian yang bersifat simulasi terhadap Akta Hibah Nomor 18/PPAT/CBT/IV/1990 dan skripsi penulis membahas tentang pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi serta perlindungan hukum pemberi hibah dan penerima hibah dalam perjanjian simulasi.

2. Tesis dari Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, tahun 2016 atas nama Dian Apriany Puteri, dengan judul “Kedudukan Hukum Akta Notaris Perjanjian Simulasi Ditinjau Dari Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. Adapun pembahasan dalam tesis ini adalah kedudukan hukum akta notaris yang bersifat simulasi dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta implikasi yuridis atas perjanjian simulasi yang dibuat dengan akta notaris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, tujuan pembuatan pengikatan jual-beli dihadapan notaris dengan maksud sebagai pemberian jaminan atas hutang. Para pihak menandatangani pengikatan jual-beli tetapi kehendaknya adalah

hutang piutang dikategorikan sebagai perjanjian yang bersifat simulasi dengan bentuk kausa yang palsu. Syarat obyektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai sebab yang halal adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga tidak mengikat bagi para pihak atas substansi akta yang dilandasi kejujuran serta asas itikad baik dalam tahap pra perjanjian. Kedua, batal demi hukum artinya sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian maka segala perbuatan hukum terjadi kemudian dengan maksud untuk memindahkan atau mengalihkan kepada pihak lainpun dianggap tidak pernah ada sehingga keadaannya kembali seperti semula.

Adapun persamaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah sama-sama membahas tentang perjanjian simulasi. Sedangkan perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah skripsi ini membahas tentang kedudukan hukum akta notaris yang bersifat simulasi dari perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta implikasi yuridis atas perjanjian simulasi yang dibuat dengan akta notaris dan skripsi penulis membahas tentang pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi serta perlindungan hukum pemberi hibah dan penerima hibah dalam perjanjian simulasi.

3. Tesis dari Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tahun 2018 atas nama R. Widhie Arie Sulisty, dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Bank Akibat Nasabah Debitur Membuat Perjanjian

Simulasi Untuk Memperoleh Kredit Di Bank”. Adapun yang dibahas dalam tesis ini adalah akibat hukum terhadap hak tanggungan atas kredit yang diperoleh nasabah debitur melalui perjanjian simulasi serta perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di bank.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak tanggungan atas agunan kredit nasabah debitur tetap sah dan mengikat, karena Akta jual-beli atas objek agunan kredit tidak bertentangan dengan hukum. Bank belum mendapatkan perlindungan hukum yang optimal karena belum ada peraturan hukum yang secara khusus mengatur tentang larangan bagi nasabah debitur membuat perjanjian simulasi agar dapat memperoleh kredit di bank.

Adapun persamaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah sama-sama membahas tentang perjanjian simulasi. Sedangkan perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis adalah skripsi ini membahas tentang akibat hukum terhadap hak tanggungan atas kredit yang diperoleh nasabah debitur melalui perjanjian simulasi serta perlindungan hukum terhadap bank akibat nasabah debitur membuat perjanjian simulasi untuk memperoleh kredit di Bank dan skripsi penulis membahas tentang pengaturan hukum terkait perjanjian simulasi serta perlindungan hukum pemberi hibah dan penerima hibah dalam perjanjian simulasi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Kata perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) kata yaitu perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian perlindungan adalah tempat berlindung. Jadi perlindungan adalah memberikan seseorang perlindungan terhadap sesuatu yang menimbulkan bahaya.

Adapun pengertian hukum menurut Achmad Ali, yang dimaksud dengan hukum adalah seperangkat kaidah atau ukuran yang tersusun dalam satu sistem, yang menentukan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan oleh manusia sebagai warga masyarakat dalam kehidupan bermasyarakatnya, yang bersumber baik dari masyarakat sendiri maupun dari sumber lain, yang diakui berlakunya oleh otoritas tertinggi dalam masyarakat tersebut, serta benar-benar diberlakukan oleh warga masyarakat (sebagai satu keseluruhan) dalam kehidupannya, dan jika kaidah tersebut dilanggar akan memberikan kewenangan bagi otoritas tertinggi untuk menjatuhkan sanksi yang sifatnya eksternal.⁷

Menurut Satijipto Raharjo, “perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat

⁷ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Cet. 2, Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 46.

menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸ Menurut Setiono, “perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia”.⁹ Tujuan pokok hukum sebagai “wadah yang melindungi kepentingan manusia adalah menciptakan suatu tatanan masyarakat yang tertib dan teratur sehingga dengan begitu diharapkan dapat terwujud kehidupan individu didalam masyarakat secara seimbang”.¹⁰

Satjipto Rahardjo, mengatakan bahwa “kepentingan-kepentingan masyarakat harus ditata sedemikian rupa sehingga mungkin menghindari terjadinya benturan dan pemborosan”.¹¹ Perlindungan hukum adalah “suatu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tidak tertulis maupun tertulis”.¹²

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹³

1. “Adanya pengayoman dan pemerintah terhadap warganya
2. Jaminan kepastian hukum

⁸ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

⁹ Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3.

¹⁰ Maskawati, 2019, *Perlindungan Hukum Masyarakat Hukum Adat Dalam Pembangunan Lingkungan Hidup*, Litera, Yogyakarta, hlm. 21.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Op.cit.*, hlm. 53.

¹² Indar, 2020, dkk, *Sengketa Pelayanan Kesehatan dan Jaminan Kesehatan Nasional*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 68.

¹³ *Ibid.*, hlm. 70.

3. Berkaitan dengan hak-hak warga negara
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.”

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.¹⁴

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.¹⁵

Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga

¹⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 4-5.

¹⁵ <http://repository.unpas.ac.id/27342/4/Bab%202.pdf>

tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "Rule of The Law". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. 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.¹⁶

¹⁶ Philipus M. Hadjon, *Opcit*, hlm.38.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 BW, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata perjanjian berasal dari bahasa Belanda yakni *Overeekomst*. Kata *Overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian.

Sedangkan M. Yahya Harahap mengartikan, "Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi."¹⁷

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.¹⁸ Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari

¹⁷ Syahmin, 2006, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.2.

¹⁸ Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, P.T Raja Grafindo Persada Cet.4, Jakarta, hlm.91.

perjanjian tersebut.¹⁹

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

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sah perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:²⁰

1) “Bahasa yang sempurna dan tertulis

¹⁹ *Ibid*, hlm. 91.

²⁰ Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 33.

- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.”

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 433 BW:

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.”

Setelah diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012, pada Hasil Rapat Kamar Perdata Poin XI ditetapkan bahwa “dewasa adalah cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 Tahun atau telah kawin.”²¹

²¹ Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Selanjutnya dalam Pasal 1329 BW diatur bahwa “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Adapun yang tidak cakap dijelaskan lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1330 BW disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) “Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”

Namun, saat ini untuk Pasal 1330 Ayat (3) BW sudah tidak berlaku lagi, karena perempuan yang telah kawin dinyatakan telah dewasa sekalipun belum mencapai umur 18 tahun. Selain itu, usia dewasa juga diatur dalam ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan). Dalam ketentuan Undang-Undang Perkawinan diatur bahwa:

Pasal 47 UU Perkawinan:

- (1) “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.
- (2) Orang tua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan.”

Pasal 48 UU Perkawinan:

“Orang tua tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggandakan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya yang belum berumur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.”

Pasal 50 UU Perkawinan:

- (1) “Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.
- (2) Perwakilan itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.”

Berdasarkan ketentuan UU Perkawinan tersebut di atas, maka usia dewasa anak adalah 18 tahun. Selain itu, anak yang telah melakukan perkawinan, sekalipun usianya masih di bawah 18 tahun, juga telah dianggap dewasa berdasarkan hukum.

Selain itu, dalam Pasal 39 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) juga diatur batas usia paling rendah untuk menghadap ke Notaris adalah 18 (delapan belas) tahun.

Pasal 39 Ayat (1) UUNJ:

- (1) “Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- (2) Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan

belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.”

Usia 18 tahun tersebut juga berlaku dalam pelayanan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut tertuang dalam Angka 7 Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4/SE/I/2015 tentang Batasan Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan (selanjutnya disingkat SE No. 1 Tahun 2015).

Angka 7 SE No. 1 Tahun 2015:

“Berdasarkan pertimbangan yang dimaksud pada angka 5 dan angka 6, berdasarkan usia dewasa yang dapat melakukan perbuatan hukum dalam rangka pelayanan pertanahan adalah paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau sudah kawin.”

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1332 BW hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Selanjutnya, Pasal 1333 BW mengatur bahwa 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. Selain itu, juga diatur dalam Pasal 1334 BW bahwa barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu

warisan yang belum terbuka, ataupun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan Pasal 169, 176 dan 178. Berdasarkan ketentuan tersebut maka objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Objek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:²²

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

d. Suatu Sebab yang Halal

Dalam Pasal 1320 BW tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1335 BW suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu

²² Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 69.

atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Kemudian Pasal 1336 BW menentukan jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah. Selanjutnya Pasal 1337 BW mengatur bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 BW disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Namun, ketentuan ini terdapat pengecualian pada Pasal 446 BW yang mengatur bahwa "Pengampuan mulai berjalan, terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan. Semua tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh orang yang ditempatkan di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum. Namun demikian, seseorang yang ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat".

Adapun syarat ketiga dan keempat berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW disebut Syarat Objektif, karena mengenai sesuatu

yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

3. Azas-Azas Dalam Perjanjian

Terdapat beberapa asas dalam hukum perjanjian, yakni sebagai berikut:

a. Azas Kebebasan Berkontrak

Azas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (1) BW yang mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Azas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:²³

- 1) “Kebebasan tiap orang untuk memutuskan apakah ia akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan tiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu perjanjian;
- 3) Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian;
- 4) Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian;
- 5) Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.”

b. Azas Konsensualisme (Persesuaian Kehendak)

Azas konsensualisme dapat dilihat dalam Pasal 1320 Butir (1) BW. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu

²³ Syahmin AK, 2005, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, him 144

syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.²⁴ Azas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

c. Azas Mengikatnya Suatu Perjanjian

Azas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (1) BW dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

d. Azas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 Ayat 3 (tiga) BW). Iktikad baik ada 2 (dua) yaitu:²⁵

- 1) “Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor,

²⁴ Salim H.S, *Op.cit.*, hlm. 10.

²⁵ Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 45.

kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.”

e. Azas Kepribadian

Azas ini merupakan azas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1315 BW diatur bahwa: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Kemudian ketentuan Pasal 1340 BW yaitu: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Hal ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku antara pihak yang membuatnya, namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1317 BW yaitu: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Sedangkan dalam Pasal 1318 BW, tidak hanya mengatur perjanjian diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya”.

C. Perjanjian Simulasi

1. Pengertian Perjanjian Simulasi

Perjanjian simulasi dalam Bahasa Belanda disebut dengan “*Schijnhandeling*” yang artinya perbuatan pura-pura atas suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan.²⁶ Perjanjian simulasi adalah perjanjian dimana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakannya sebelumnya.²⁷

M.U Sembiring memberikan pengertian *Simulatie* atau perbuatan semu sebagai “suatu perbuatan atau kompleks perbuatan yang disitu dua orang atau lebih tampaknya mengadakan suatu perbuatan hukum atau perjanjian tertentu padahal mereka itu antara yang seorang dengan yang lainnya sudah sepakat bahwa perjanjian tadi tidak akan berlaku melainkan bahwa hubungan hukum antara mereka tak akan berubah dari hubungan hukum yang ada sebelum perjanjian itu diadakan atau bahwa yang sebetulnya akan berlaku adalah perjanjian lain”.²⁸

Herlien Budiono menyebutkan bahwa simulasi adalah satu atau serangkaian perbuatan melalui dua atau lebih pihak yang mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati di antara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat

²⁶ Yan Pramadya Puspa, 1977, *Kamus Hukum Lengkap*, Aneka Ilmu, Semarang, hml. 759.

²⁷ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 377.

²⁸ *Ibid.*

hukum dari simulasi yang dilakukan.²⁹ Maka dari itu terjadi adanya pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan diketahui oleh pihak luar atau ketiga.

2. Jenis Perjanjian Simulasi

Perjanjian simulasi dapat dibedakan berdasarkan keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang ingin disembunyikan akibat hukumnya dari pihak ketiga, maka perjanjian simulasi dapat dibagi menjadi :

a. Perjanjian simulasi absolut

Perjanjian simulasi terjadi jika para pihak memperlihatkan dan memberi kesan kepada pihak ketiga bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia diperjanjikan di antara para pihak bahwa sebenarnya tidak terjadi perubahan keadaan semula. Misalnya, A yang dalam keadaan terancam pailit, menjual barang-barangnya dengan membuat disamping jual-beli barang-barang, juga perjanjian simulasi menyatakan bahwa sebenarnya tidak terjadi peralihan hak dan semua barang yang telah dijualnya tersebut tidak beralih kepemilikannya. Pada perjanjian simulasi absolut sebenarnya para pihak menginginkan adanya perubahan keadaan. Dalam contoh tersebut perjanjian yang dibuat tidak mengubah status kepemilikan barang-barang milik A.³⁰

²⁹ Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.85-86.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 88.

b. Perjanjian Simulasi Relatif

Perjanjian simulasi relatif terjadi jika oleh para pihak dibuat perjanjian yang sebenarnya ditujukan untuk memunculkan akibat hukumnya. Namun, perjanjian itu dibuat mengikuti bentuk lain dari yang seharusnya dibuat. Misalnya, dibuat perjanjian jual-beli, tetapi sebenarnya yang diinginkan dan dimaksudkan oleh para pihak adalah perjanjian hibah. Para pihak dalam hal ini membuat perjanjian jual-beli dengan ketentuan bahwa pembeli sebenarnya tidak membayar harga jual belinya. Dalam perjanjian simulasi relatif, para pihak menginginkan perubahan keadaan atau perbuatan mereka tertuju pada akibat hukumnya. Artinya, benar ada kehendak dan pernyataan yang tertuju pada perubahan keadaan atau peristiwa hukum. Namun, para pihak membuat perjanjian dalam bentuk yang berbeda dari apa yang sebenarnya dikehendaki.³¹

D. Jual-Beli

Jual-beli menurut terminologi adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang dijual. Menurut Salim H.S, perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual-beli kepada

³¹ *Ibid.*, hlm. 89.

pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.³² Namun, berdasarkan ketentuan Pasal 1457 BW, pengertian jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³³

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual-beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan objek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari objek barang yang ditentukan.

Adapun yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Adapun yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi.

Berdasarkan Pasal 1473-1474 BW penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugian. Ia mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan

³² Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49.

³³ Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek*.

menanggungnya. Kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

Jual-beli dalam tulisan ini akan difokuskan pada jual-beli tanah. Dalam hal ini, pemindahan hak atas tanah dapat dialihkan melalui jual-beli berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni peralihan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. 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 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 suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilaksanakan pada saat si pemberi hibah masih hidup. Ini berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.³⁴

Hukum Islam yang termuat dalam KHI menjelaskan dalam Pasal 171 huruf g bahwa “Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki.” Selanjutnya dalam Pasal 210 KHI mengatur bahwa “orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya 1/3 harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki, adapun yang dapat dihibahkan adalah harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah”.

Adapun definisi hibah diatur pada Pasal 1666 BW yang mengatur bahwa “Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang

³⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.113.

hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup”.

Berdasarkan rumusan di atas, dapat diketahui unsur–unsur hibah sebagai berikut:

- 1) Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Artinya, tidak ada kontra prestasi dari pihak penerima hibah.
- 2) Dalam hibah selalu disyaratkan bahwa penghibah mempunyai maksud untuk menguntungkan pihak yang diberi hibah.
- 3) Objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik berwujud maupun tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.
- 4) Hibah tidak dapat ditarik kembali.
- 5) Penghibahan harus dilakukan pada waktu penghibah masih hidup.
- 6) Hibah harus dilakukan dengan akta Notaris.

Meskipun hibah sebagai perjanjian sepihak yang menurut rumusannya dalam Pasal 1666 BW tidak dapat ditarik kembali, melainkan atas persetujuan pihak penerima hibah, akan tetapi dalam Pasal 1688 BW dimungkinkan bahwa hibah dapat ditarik kembali atau bahkan dihapuskan oleh penghibah, yaitu:

- 1) Karena syarat–syarat resmi untuk penghibahan tidak dipenuhi.

- 2) Jika orang yang diberi hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan lain terhadap penghibah.
- 3) Apabila penerima hibah menolak memberi nafkah atau tunjangan kepada penghibah, setelah penghibah jatuh miskin.

2. Subjek dan Objek Hibah

Hibah adalah perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali memberi sebuah benda kepada penerima hibah yang menerima pemberian itu.³⁵ Perjanjian sepihak karena hanya satu pihak yang memberikan prestasi (si pemberi hibah) tidak memberikan kontra prestasi.

Setiap orang dapat menjadi subyek hukum, tetapi menurut ketentuan undang-undang ada subyek hukum yang tidak sempurna artinya bahwa 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:³⁶

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

Objek hibah salah satunya yaitu benda tidak bergerak seperti tanah. Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa

³⁵ Pasal 1666 *Burgerlijk Wetboek*.

³⁶ R Subekti, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Bandung, hlm. 41.

Indonesia dan mengingat Indonesia masih merupakan negara agraris, sehingga kepastian keberadaan tanah haruslah didukung oleh kepastian surat-surat atau dokumen yang sah, sehingga dengan adanya kepastian tersebut akan menjadikan ketenangan bagi pemilik untuk memanfaatkannya.

Objek hibah adalah benda-benda atau barang-barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara cuma-cuma di dalam perjanjian hibah. Berdasarkan BW barang dibedakan menjadi dua yaitu:

a. Barang Tidak Bergerak

- Pasal 506 mengatur bahwa kebendaan tidak bergerak karena sifatnya adalah:

- 1) Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya. Hal ini juga diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni peralihan 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 PPAT

yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510.
- 3) Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum petik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya selama benda itu belum terpisah dan digali dari tanah.
- 4) Kayu tebangan dari hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi selama kayu tersebut belum ditebang.
- 5) Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukan guna menyalurkan air dari rumah atau pekarangan dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

- Pasal 507 mengatur bahwa kebendaan tidak bergerak karena tujuannya adalah:

- 1) Pada pabrik; barang hasil pabrik, penggilingan, penempaan besi dan barang tak bergerak semacam itu, apitan besi, ketel kukusan, tempat

api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian pabrik, sekalipun barang itu tidak terpaku.

- 2) Pada perumahan: cermin, lukisan dan perhiasan lainnya bila dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpaku.
- 3) Dalam pertanahan: lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawanan burung merpati; sarang burung yang biasa dimakan, selama belum dikumpulkan; ikan yang ada di dalam kolam.
- 4) Runtuhan bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk pembangunan kembali.
- 5) Dan pada umumnya semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan barang tak bergerak guna dipakai selamanya.

Pemilik dianggap telah menghubungkan barang-barang itu dengan barang tak bergerak guna dipakai untuk selamanya, bila barang-barang itu dilekatkan padanya dengan penggalian, pekerjaan perkayuan dan pemasangan batu semen, atau bila barang-barang itu

tidak dapat dilepaskan tanpa membongkar atau merusak barang itu atau bagian dari barang tak bergerak di mana barang-barang itu dilekatkan.

- Pasal 508 mengatur bahwa kebendaan tidak bergerak karena ditentukan Undang-Undang adalah :

- 1) Hak pakai hasil dan hak pakai barang tak bergerak;
- 2) Hak pengabdian tanah;
- 3) Hak numpang karang;
- 4) Hak guna usaha;
- 5) Bunga tanah, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang;
- 6) Hak sepersepuluh;
- 7) Bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak istimewa yang berhubungan dengan itu;
- 8) Gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan barang tak bergerak.

b. Barang bergerak

- Pasal 509 BW barang bergerak karena sifatnya adalah barang yang dapat berpindah sendiri atau dipindahkan.
- Pasal 510 BW barang bergerak karena tujuannya adalah Kapal, perahu, sampan tambang, kincir dan tempat penimbunan kayu yang dipasang di perahu atau yang

terlepas dan barang semacam itu adalah barang bergerak.

- Pasal 511 BW barang bergerak karena ditentukan Undang-Undang adalah:
 1. Hak pakai hasil dan hak pakai barang-barang bergerak;
 2. Hak atas bunga yang dijanjikan, baik bunga yang terus-menerus, maupun bunga cagak hidup;
 3. Perikatan dan tuntutan mengenai jumlah uang yang dapat ditagih atau mengenai barang bergerak;
 4. Bukti saham atau saham dalam persekutuan perdagangan uang, persekutuan perdagangan atau persekutuan perusahaan, sekalipun barang-barang bergerak yang bersangkutan dan perusahaan itu merupakan milik persekutuan. Bukti saham atau saham ini dipandang sebagai barang bergerak, tetapi hanya terhadap masing-masing peserta saja, selama persekutuan berjalan;
 5. Saham dalam utang negara Indonesia, baik yang terdaftar dalam buku besar, maupun sertifikat, surat pengakuan utang, obligasi atau surat berharga lainnya, beserta kupon atau surat-surat bukti bunga yang berhubungan dengan itu;

6. Sero-sero atau kupon obligasi dari pinjaman lainnya, termasuk juga pinjaman yang dilakukan negara-negara asing.

3. Dasar Hukum Hibah

Hibah adalah salah satu peralihan hak milik yang telah diatur dalam KHI dan BW. Pengertian hibah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1666 BW adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Dalam melaksanakan hibah kita harus berdasarkan hukum yang berlaku dan melaksanakannya sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Adapun peraturan tentang hibah yaitu:

- (1) Bab VI Pasal 210-214 KHI;
- (2) BW Buku Ketiga Bab X Tentang Penghibahan;
- (3) UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria Pasal 26;
- (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1).

Ketentuan dalam Bab VI KHI mengatur terkait subjek hibah dan ketentuan umum tentang hibah, BW Bab X tentang Penghibahan ini berisikan tentang pengertian dan ketentuan umum tentang hibah,

kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah, cara menghibahkan sesuatu, serta pencabutan dan pembatalan hibah. Untuk pelaksanaan hibah itu sendiri didukung dengan adanya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria Pasal 26 ayat (1) dan (2) yang memuat ketentuan:³⁷

- “(1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian hibah wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan–perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal.”

Pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) menerangkani:

“Peralihan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.”

³⁷ Pasal 26 Undang–Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria

4. Cara Memperoleh Hibah

Hibah yang diatur dalam KHI tidaklah diatur secara kompleks sehingga sebagian yang tidak diatur dalam KHI masih mengacu kepada ketentuan yang diatur dalam BW. Adapun hal-hal terkait cara memperoleh hibah yang diatur dalam KHI adalah terkait subjek hibah. Berdasarkan KHI, hibah dapat diberikan apabila subjek hibah telah memenuhi kriteria sebagaimana yang diatur dalam Pasal 210 KHI yang mengatur bahwa “orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun berakal sehat tanpa adanya paksaan dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya $\frac{1}{3}$ harta bendanya kepada orang lain atau lembaga di hadapan dua orang saksi untuk dimiliki, adapun yang dapat dihibahkan adalah Harta benda yang dihibahkan harus merupakan hak dari penghibah”.

Pemberian hibah yang dilakukan pada saat sakit atau mendekati kematian diwajibkan mendapat persetujuan dari ahli waris pemberi hibah berdasarkan Pasal 213 KHI yang mengatur bahwa “Hibah yang diberikan pada saat pemberi hibah dalam keadaan sakit yang dekat dengan kematian, maka harus mendapat persetujuan dari ahli warisnya”. Adapun mengenai pembuatan surat hibah apabila pemberi hibah berada di luar negeri dapat dilakukan di hadapan Konsulat atau Kedutaan Republik Indonesia setempat berdasarkan Pasal 214 KHI yang mengatur bahwa “Warga negara Indonesia yang berada di negara asing dapat membuat surat hibah

di hadapan Konsulat atau Kedutaan Republik Indonesia setempat sepanjang isinya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal-pasal ini”.

Adapun hibah yang diatur dalam Pasal 1666-1693 BW. Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 BW, yaitu suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.

Adapun syarat dan tata cara hibah berdasarkan BW, sebagai berikut:

- a. Pemberi hibah harus sudah dewasa, yakni cakap menurut hukum, kecuali dalam hak yang ditetapkan dalam bab ke tujuh dari buku ke satu BW (Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Suatu hibah harus dilakukan dengan suatu akta Notaris yang aslinya disimpan oleh Notaris (Pasal 1682 BW).
- c. Suatu hibah mengikat si penghibah atau menerbitkan suatu akibat mulai dari penghibahan dengan kata-kata yang tegas yang diterima oleh si penerima hibah (Pasal 1683 BW).
- d. Penghibahan kepada orang yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua harus diterima oleh orang yang melakukan kekuasaan orang tua (Pasal 1685 BW).

5. Pelaksanaan Hibah

Pada Buku ke 3 (tiga) Bab ke-10 (sepuluh) BW telah mengatur tentang hibah, yang secara rinci mengatur tentang tata cara atau unsur-unsur dan syarat-syarat suatu hibah. Berdasarkan pasal-pasal yang mengatur tentang hibah dalam hukum perdata, maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur suatu hibah ada tiga macam, yaitu ada si penghibah, penerima hibah dan barang atau benda yang dihibahkan.

a. Si Penghibah

Si penghibah adalah pemilik harta yang akan memberikan sebagian hartanya kepada seseorang, baik kepada ahli waris, kerabat maupun orang lain yang telah dianggap layak untuk diberikan hibah. Dengan demikian, si penghibah berinisiatif merelakan harta atau barang miliknya untuk dihibahkan apabila telah memenuhi syarat dan benar-benar hak miliknya secara jelas tanpa ada keragu-raguan lagi. Si penghibah ingin memberikan sesuatu yang dibolehkan dalam hukum secara cuma-cuma tanpa mengharapkan penggantian atau imbalan jasa. Akan tetapi tidak dibolehkan memberi hibah apabila belum dewasa, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1677 BW.

b. Penerima Hibah

Dalam Pasal 1678 BW dijelaskan bahwa antara suami isteri selama dalam status perkawinan dilarang untuk penghibahan.

Namun ketentuan ini tidak berlaku terhadap hadiah atau pemberian-pemberian barang bergerak, yang harganya tidak terlampau tinggi, mengingat kemampuan si penghibah. Untuk menerima suatu hibah dibolehkan orang yang belum dewasa, tetapi ia harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya, bahkan dalam Pasal 1679 BW dinyatakan, bahwa orang yang menerima hibah itu harus sudah ada (sudah dilahirkan) pada saat dilakukan penghibahan. Dalam Pasal 2 BW lebih lanjut dinyatakan bahwa “anak yang ada dalam kandungan pun dianggap sebagai telah dilahirkan manakala kepentingan si anak itu menghendaki”.

Sementara itu, dalam Pasal 1680 BW dinyatakan bahwa: Penghibahan kepada lembaga-lembaga umum atau lembaga-lembaga agama tidak mempunyai akibat selamanya sekedar oleh presiden atau penguasa-penguasa yang telah ditunjuk olehnya telah diberikan kekuasaan pada pengurus lembaga-lembaga tersebut, untuk menerima pemberian-pemberian itu. Selanjutnya pada Pasal 904-907 BW dijelaskan bahwa tidak dibenarkan menerima hibah: guru-guru/pengasuh dari muridnya, orang yang mempunyai hubungan khusus seperti dilarang pemberian hibah wasiat kepada walinya atau kepada dokter yang merawat selama sakitnya atau kepada notaris yang membuat testament hibah wasiat.

c. Barang yang D hibahkan

Dalam Pasal 1688 BW dinyatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan karenanya, melainkan dengan hal-hal yang berikut:

- 1) Karena tidak dipatuhi syarat-syarat dengan mana penghibahan yang telah dilakukan.
- 2) Jika penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan kejahatan yang bertujuan mengambil jiwa si penghibah atau suatu kejahatan si penghibah.
- 3) Jika ia menolak memberikan tunjangan nafkah kepada si penghibah, setelah orang ini dalam kemiskinan.

Selanjutnya hibah meliputi barang bergerak dan tidak bergerak, dengan demikian, dalam pengalihannya, pemindahannya telah diatur dalam Pasal 1682 sampai Pasal 1687 BW, yang pada prinsipnya dapat dipahami sebagaimana penjelasan Subekti bahwa dari pasal tersebut dapat dilihat bahwa untuk penghibahan benda tak bergerak ditetapkan suatu formalitas dalam bentuk akta Notaris. Tetapi untuk menghibahkan benda yang bergerak yang berbentuk atau surat penghibahan atas tunjuk (*Aan Toonder*) tidak diperlukan suatu formalitas dan dapat dilakukan dengan secara sah dengan penyerahan barangnya begitu saja kepada si penerima hibah kepada pihak ketiga yang menerima pemberian hibah atas namanya.

6. Hapusnya Hibah

Mengenai hapusnya hibah, KHI dalam Pasal 212 hanya mengatur bahwa Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya. Hal tersebut menunjukkan bahwa hibah yang diberikan kepada pihak lain termasuk kepada pasangan suami istri dan saudara tidak dapat ditarik kembali. Namun ketentuan tersebut saling melengkapi dengan ketentuan yang diatur dalam BW terkait hapusnya hibah.

Pasal 1666 BW mengatur bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali. Penghibahan tidak boleh diperjanjikan sejak semula dan penghibah tidak dapat menarik hibahnya tanpa izin penerima hibah. Penarikan kembali suatu hibah hanya dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak, hal ini berbeda dengan hibah wasiat yang sewaktu-waktu dapat dicabut, atau ditarik kembali selama pewaris masih hidup.

Penarikan suatu hibah dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak karena hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) BW yang mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan–persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk kemungkinan itu.

Penarikan suatu hibah dimungkinkan apabila terdapat persetujuan antara kedua belah pihak karena hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) BW yang mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang diperbolehkan.

Alasan yang memungkinkan penarikan suatu hibah diatur dalam Pasal 1688 BW berupa 3 (tiga) hal, yaitu:

- a. Apabila penerima hibah tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam penghibahan.

Maksud dari ketentuan di atas adalah bahwa ada syarat dalam penghibahan yang tidak terpenuhi oleh penerima hibah, misalnya bahwa si penerima hibah merupakan orang yang tidak cakap hukum untuk dapat menerima suatu penghibahan, atau bahwa si penerima hibah belum/tidak ada pada saat penghibahan dilakukan (telah meninggal dunia/belum dilahirkan)

- b. Jika si penerima hibah telah terlibat bersalah atau memberikan bantuan tindak pidana yang mengancam jiwa si pemberi hibah, atau berupa kejahatan lain yang diancam undang-undang

dengan hukuman pidana, baik yang berupa kejahatan atau pelanggaran.

Maksud dari ketentuan ini adalah suatu hibah dapat ditarik kembali oleh penerima hibah, apabila pihak penerima hibah telah melakukan perbuatan-perbuatan ataupun memberikan bantuan dalam hal perbuatan yang dapat mengancam keselamatan dan jiwa dari si pemberi hibah, atau perbuatan-perbuatan lain yang melanggar undang-undang dan dapat diancam dengan hukuman pidana.

- c. Apabila si pemberi hibah jatuh miskin, dan si penerima hibah enggan memberi bantuan nafkah kepadanya. Pemberi nafkah dalam hal ini bukan merupakan kewajiban dan jumlahnya tidak ditentukan, akan tetapi adalah patut memberi nafkah sebagai balas budi yang didasarkan pada kelayakan sebagai ucapan terima kasih kepada si pemberi hibah.