

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (selanjutnya disebut dengan UUD 1945) Pasal 33 ayat (3) bahwasanya bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.¹ Tanah sebagai salah satu komoditas yang dapat dimiliki oleh masyarakat, dapat dialihkan hak kepemilikannya, salah satu cara pengalihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Salah satu perbuatan hukum yang berkenaan dengan pengahlisan hak atas tanah adalah perbuatan hukum mengenai jual beli. Dalam masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana

¹ Boedi Harsono, 2002, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan ke-15, Djembatan, Jakarta, h. 1.

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²

Bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: Pertama, Beralih. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut; Kedua, Dialihkan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah atau hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.³

Dialihkan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah, salah satu contoh dialihkan adalah jual-beli. Jual-beli yang dimaksudkan disini adalah jual-beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual-beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Dengan kata lain, yang menjadi obyek jual beli disini adalah hak atas tanah. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, hak

² Urip Santoso. 2005 *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta. h. 23.

³ Urip Santoso, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Perspektif*, Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei, h. 5.

atas tanah yang menjadi obyek jual-beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.⁴

Jual-beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual. Dengan jual-beli ini, hak atas tanah berpindah dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli.

Jual beli yang dilakukan terhadap rumah sebagai objeknya pasti memerlukan suatu perjanjian. Dalam perjanjian jual beli rumah harus terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai keadaan, bentuk, dan luas rumah dengan harga yang disepakati maka dari kedua pihak membuat perjanjian tertulis. Kemudian para pihak membuat akta perjanjian jual beli di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan para pihak harus menandatangani akta jual beli rumah. Dengan penandatanganan akta jual beli rumah berarti kedua belah pihak menyetujui jual beli rumah tersebut. Pada saat itulah penyerahan hak milik berupa sertifikat tanah dari penjual ke pembeli atas rumah tersebut dapat dilakukan. PPAT membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling untuk melaksanakan hak dan kewajiban. Jika si pembeli telah membayar harga rumah maka penjual harus menyerahkan rumah tersebut kepada pembeli. Oleh karena itu, hak milik atas rumah tersebut berpindah

⁴ *Ibid.*

dari penjual ke pembeli. Sebelum dilakukan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual ke pembeli maka terlebih dahulu dilakukan pendaftaran tanah dan rumah ke PPAT.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997), Akta PPAT merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta PPAT.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen dibuat. Oleh karena itu, pada jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, masing-masing

mempunyai kewajiban dan hak yang berhubungan dengan sifat-sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering Overenkomst*).⁵

Namun di dalam praktiknya perjanjian jual beli tersebut tidak selamanya akan berjalan lancar sesuai dengan yang diharapkan. Ada kalanya salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban sesuai dengan yang disepakati bersama dan akan menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan atau disepakati dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak, maka akibatnya menimbulkan suatu perbuatan yang menimbulkan tanggung jawab hukum

Wanprestasi menurut M. Yahya Harahap adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁶ Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”. Sehingga sengketa peralihan hak atas tanah dalam Putusan Nomor 32 /Pdt.G/2020/PN.BJB telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam kuitansi dengan

⁵ Lamid, Zainal. *Integrasi Pengendalian Gulma Dan Teknologi Tanpa Olah Tanah Pada Usaha Tani Padi Sawah Menghadapi Perubahan Iklim*. Balai Pengkajian Pertanian DKI Jakarta. Vol. 4, No 1. 2011. h. 3.

⁶ Yahya Harahap, 1986 *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, h. 60.

harga pembelian sejumlah Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan di kuitansi tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat. Terhadap jual beli tersebut, Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohamad Zein kepada Penggugat dan selanjutnya tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat.

Pada saat Penggugat bermaksud hendak merubah peralihan hak serta peningkatan status kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 7795 atas nama Mohammad Zein menjadi nama Penggugat Hj. Sunarmi ternyata Tergugat diketahui telah pergi dari tempat tinggalnya dan tidak memberitahukan keberadaannya kepada Penggugat. Perbuatan Tergugat pergi tanpa memberitahukan keberadaannya juga telah menyebabkan Tergugat wanprestasi kepada Penggugat, yang awalnya telah berjanji untuk membantu Penggugat dalam proses administrasi peralihan hak milik dengan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 7795 Atas nama Mohamad Zein menjadi nama Penggugat Hj. Sunarmi.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **Tinjauan Yuridis Wanprestasi Peralihan Hak Milik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. Bagaimana tinjauan yuridis wanprestasi peralihan hak milik dalam perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu kepada masalah yang telah dirumaskan, maka penelitian ini bertujuan untuk

1. Untuk mengetahui tinjauan yuridis wanprestasi peralihan hak milik dalam perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui proses terjadinya wanprestasi peralihan hak milik pada perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB.
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.BJB.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang ingin penulis capai dalam skripsi ini yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum keperdataan, dan dapat dimanfaatkan lebih lanjut baik sebagai bacaan ataupun menjadi bahan acuan dalam penelitian yang lebih lanjut.

2. Kegunaan Praktis

- a. Sebagai bahan masukan dan acuan bagi seluruh mahasiswa dan pihak-pihak yang berkompeten dibidang hukum pada umumnya dan pada hukum keperdataan pada khususnya.
- b. Sebagai sarana untuk menambah wawasan para pembaca mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini adalah:

1. Yuridis menurut kamus hukum berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.⁷
2. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁸

⁷ M. Marwan dan Jimmy P, 2009 *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, h. 651

⁸ Ahmadi Miru, 2007 *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 74

3. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, hibah, dan hibah-wasiat⁹
4. Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
5. Perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.
6. Jual beli
Menurut Rachmat Syafei, secara etimologi jual beli dapat di artikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Namun secara terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan jual beli tersebut di antaranya:
 - a. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan);
 - b. Menurut Imam Nawawi, dalam al-majmu yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan;
 - c. Menurut Ibnu Qudama, dalam kitab al-mugni, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.¹⁰

⁹<http://repository.um-palembang.ac.id/id/eprint/5993> /2/50 2015
238_Bab%20II_Sampai_Bab%20terakhir.pdf, diakses pada 29 Mei 2023, Jam 20.00 WIB

¹⁰ Rachmat Syafei, 2001, **Fiqih Muamalah**, Pustaka Setia, Bandung, h 73.

7. Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan UUPA Pasal 4 ayat (1). Dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat didapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹¹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹²

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹³

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.¹⁴

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan

¹¹ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika Jakarta: h.180.

¹² Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 74

¹³ R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, h. 146

¹⁴ Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, h. 12

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan¹⁵

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.
Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali¹⁶

2. Perjanjian dan Wanprestasi

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Selanjutnya ada pula beberapa syarat untuk perjanjian yang berlaku umum tetapi diatur di luar Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik, artinya kedua belah pihak yang melakukan perjanjian harus melaksanakan isi perjanjian

¹⁵ Ahmadi Miru, *Op, Cit*, h. 74

¹⁶ Qirom Syamsuddin Meliala, 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, h. 26

- itu dengan sukarela dan tanpa paksaan, serta dengan iktikad yang benar-benar mau melaksanakan isi perjanjian yang disepakati.
2. Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, artinya isi dari perjanjian tidak dibenarkan bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat tidak boleh bertentangan dengan kondisi yang ada dalam masyarakat.
 3. Perjanjian harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan, artinya perjanjian yang telah disepakati harus mengikuti asas yang tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku dalam masyarakat, tidak boleh melanggar hak-hak masyarakat.
 4. Perjanjian tidak boleh melanggar kepentingan umum, artinya kontrak yang dibuat tersebut tidak dibenarkan bertentangan dengan kepentingan yang ada dalam masyarakat, tidak boleh menimbulkan kerugian dalam masyarakat.¹⁷

Dari ketentuan tersebut di atas jelas bahwa perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak harus mengikuti persyaratan yang ditentukan, dan harus mengikuti asas kesepakatan dan kepatutan. Oleh karena persetujuan yang dibuat tersebut mengikat kedua belah pihak yang menyetujuinya.

Salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasi atau isi dari perjanjian/kontrak disebut dengan wanprestasi. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

- a. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
- c. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
- d. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.¹⁸

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi,

¹⁷ Munir Fuady, 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.16

¹⁸ Djoko Trianto, 2004. *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, Mandar Maju, Bandung, h.61

pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.¹⁹

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut²⁰

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian membawa konsekuensi bahwa seluruh harta kekayaan seseorang atau badan yang diakui sebagai badan hukum, akan dipertaruhkan dan dijadikan jaminan atas setiap perikatan atau kontrak orang perorangan dan atau badan hukum tersebut, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1131 KUHPerdara.²¹

Hukum perjanjian adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²²

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.17

²¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2003 *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.1

²² Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h.4

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²³ Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.²⁴ Dalam ilmu hukum, dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Asas perjanjian/kontrak sebagai hukum mengatur, merupakan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum. Dalam hal ini para pihak dalam suatu kontrak.
- b. Asas kebebasan berkontrak, hal ini merupakan konsekuensi dari berlakunya asas kontrak sebagai hukum mengatur. Dalam suatu kontrak para pihak pada prinsipnya bebas untuk membuat atau tidak membuat kontrak, demikian juga kebebasannya untuk mengatur sendiri isi kontrak tersebut.
- c. Asas fakta *sunt servanda*, adalah janji itu mengikat, bahwa suatu kontrak dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut.
- d. Asas konsensual, bahwa jika suatu kontrak sudah dibuat, maka dia telah sah dan mengikat secara penuh, bahkan pada prinsipnya persyaratan tertulis pun tidak disyaratkan oleh hukum, kecuali untuk beberapa jenis kontrak tertentu, yang memang dipersyaratkan untuk tertulis.
- e. Asas obligatoir, yaitu jika suatu kontrak sudah dibuat, maka para pihak telah terikat, tetapi keterikatannya itu hanya sebatas timbulnya hak dan kewajiban semata-mata.²⁵

²³ Subekti dan R.Tjitrosudibio, 2015 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, h.304

²⁴ *Ibid*, h.307

²⁵ Munir Fuady, 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, h.13

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut secara tidak langsung pasti muncul karena hakekat dari suatu kontrak adalah timbulnya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Oleh karena itu maka semua asas tersebut di atas muncul sebagai akibat dari terjadinya suatu kontrak atau perjanjian.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.²⁶

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.

²⁶ Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 27

- b. Keadaan bumi yang disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya.²⁷

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.²⁸

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan dan oleh UUPA, tidak akan mempunyai makna dan atau arti apa-apa jika dibatasi hanya permukaan bumi saja, karena manusia juga memerlukan dari sebagian dari tubuh

²⁷ Pusat Bahasa, 2001 *Kamus Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, h. 357.

²⁸ Budi Harsono, 2013 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Universitas Trisakti, Jakarta, h 13

permukaan bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk dipermukaan.

Penguasaan hak atas tanah pada dasarnya dilakukan atau diurus langsung oleh pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan haknya. Pengurusan hak atas tanah itu sendiri adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemegang atau calon pemegang hak untuk memperoleh hak-haknya atas tanah sesuai hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Maka ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.

Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, perinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.²⁹

²⁹ *Ibid*, h 71

3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan Pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.³⁰

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihannya dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.³¹

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda- benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

³⁰ Muctar Wahid, 2008 *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, h 69

³¹ R. Subekti, 2017 *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, h.72

4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya³²

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.³³

³² Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta. H. 460

³³ Mulyana Darusman, "*Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah*", ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016), h. 37

Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan akan diberikan nomor untuk mempermudah pencarian keterangan atau informasi atas tanah tersebut apabila diperlukan.

Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis.³⁴ Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³⁵ Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara, mengatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan

³⁴ Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah", https://id.wikipedia.org/wiki/Pe penyelesaian_masalah, diakses tanggal 01 Mei 2023 pukul 21.00 WIB

³⁵ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit.*, h. 38

dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.³⁶

Menurut Pasal 1458 KUHPdata, jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar, sehingga dengan lahirnya “kata sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekaligus pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli dikatakan juga sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian obligatur”.³⁷

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.³⁸ Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang.³⁹

2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli Tanah

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum

³⁶ *Ibid*

³⁷ *Ibid.*, h. 39.

³⁸ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Op.Cit.*, h. 115

³⁹ *Ibid*

perjanjian KUHPerdota bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.⁴⁰

Sifat konsensuil dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 KUHPerdota, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁴¹ Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jualbeli ke dalam empat unsur sebagai berikut:⁴²

- a. Subjek jual beli. Subjek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga dari benda tersebut. Subjek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subjek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.
- b. Status pihak-pihak. Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.
- c. Peristiwa jual beli. Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anatara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

⁴⁰ Subekti, *Op.Cit.*, h. 2

⁴¹ *Ibid.*, h. 39.

⁴² Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, 2000 *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 28.

- d. Objek jual beli. Objek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda materialm benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

a. Hak dan kewajiban penjual

Pasal 1457 KUHPerdota, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 KUHPerdota, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.⁴³

Menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggulangan terhadap hak-hak pihak ketiga, maksudnya setelah terjadi jual beli itu jangan sampai ada gugatan dari pihak ketiga yang mengatakan, bahwa dirinya sebagai

⁴³ A Qirom Syamsudin Meliala, *Op.Cit.*, h. 38

pemilik dari benda yang dijual itu, juga benda itu dibebani hyphotek atau kredit verban, ini semuanya harus dijamin oleh si penjual⁴⁴

Mengenai menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi, menurut Pasal 1504 KUHPerdara, dimaksudkan adalah cacat yang membuat barang itu tidak sanggup untuk dipakai sebagai yang dimaksudkan atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya pihak pembeli mengetahui cacat itu ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau membelinya dengan harga yang murah.⁴⁵

b. Hak dan kewajiban pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka.⁴⁶ Menurut Pasal 1514 KUHPerdara, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.

4. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Menurut Abdulkadir Muhammad, berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Tetapi secara tidak normal

⁴⁴ *Ibid.*, h. 45.

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ *Ibid.*, h. 46

ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir atau putus. Hal-hal tersebut adalah:

- a. Segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.
- c. Pemutusan perjanjian secara sepihak.⁴⁷

Dalam perjanjian jual beli, umumnya jual beli barang sudah diserahkan dan diterima oleh si pembeli, di mana pembeli melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian dan penjual harus mengirimkan barang sampai di rumah dengan keadaan yang baik seperti pada sedia kala saat di toko.

D. Kajian Jual Beli Dalam Islam

Jual beli telah disahkan oleh Al-Qur'an, sunnah, ijma' para ulama. Dilihat dari aspek hukum, jual beli hukumnya mubah kecuali jual beli yang dilarang oleh syara' Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan. Adapun firman Allah SWT. dalam

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, 2000, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h 28.

Q.S. Al-Baqarah ayat 275 yang artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁴⁸

Sayyid Quthb dalam tafsirnya *Fi Zhilal Al-Qur'an* mengemukakan bahwa

Allah SWT. menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, karena tidak adanya unsur-unsur kepandaian, sesungguhnya keadaan alamiah dalam jual beli dan sebab-sebab lain uang menjadikan perniagaan pada dasarnya bermanfaat bagi kehidupan manusia. Sedangkan, perbuatan riba pada dasarnya merusak kehidupan manusia, Islam telah mengatasi keadaan-keadaan yang terjadi pada masa itu dengan pengobatan yang nyata, tanpa menimbulkan gejolak ekonomi dan sosial.⁴⁹

Riba adalah haram dan jual beli adalah halal. Jadi tidak semua akad jual beli adalah haram sebagaimana yang disangka oleh sebagian orang berdasarkan ayat ini diterangkan huruf alif dan lam adalah jenis, dan bukan untuk yang sudah dikenal karena sebelumnya tidak disebutkan ada kalimat al-bai' yang dapat dijadikan referensi, dan jika ditetapkan bahwa jual beli adalah umum, maka ia dapat dikhususkan dengan apa yang telah kami sebutkan berupa riba dan lainnya dari benda yang dilarang untuk diakadkan seperti minuman keras, bangkai dari apa yang disebutkan dalam sunnah dan ijma' para ulama.

⁴⁸ Kementerian Agama RI, 2014 *Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid*, Sygma, Bandung, h. 59

⁴⁹ Sayyid Quthb, 2010, *Tafsir fi Dzhalil Qur'an, Jilid I*, Gema Insani Press, Jakarta, hal. 383.