

BAB I

PENDAHULUA

N

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) 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 pengahlian 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 (selanjutnya disingkat KUH Perdata), jual beli diartikan sebagai suatu

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

persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan²

Menurut Boedi Harsono, 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

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

tanah. Menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, hak 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 obyeknya 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 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

⁴ *Ibid.*

milik atas rumah tersebut berpindah 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak atas tanah. Fungsi akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (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 didalam kenyataannya, dalam 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 sekali⁶. Dasar hukum wanprestasi diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata 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 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi dan terikat dalam hubungan hukum dalam

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

bentuk Pengikatan Jual Beli sebagaimana tertera dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021 yang diperbuat dihadapan Notaris BELGIANA T.Y HUTAPEA, Notaris dan PPAT Kota Medan

Akta Jual Beli telah diperbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai realisasi dari ketentuan pasal 6 dan pasal 7 dalam Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 08 September 2021 sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli No. 69/2021 tanggal 19 Nopember 2021 terhadap Sertifikat No. 3147/Sei Sikaming B tanggal 18-7-2011 seluas 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) dan Akta Jual Beli No. 70/2021 terhadap Sertifikat No. 3544/Sei Sikaming B tanggal 10-8-2012 seluas 15 M2 (lima belas meter persegi), Akta Jual Beli mana di perbuat di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Putri A.R. S.H., M.Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kota Medan.

Bahwa dengan terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli maka Objek Jual Beli menjadi sah menurut hukum dan menjadi hak mutlak dari Penggugat, maka oleh karena itu Penggugat berhak untuk menikmati apa yang dibeli dari Tergugat dan Turut Tergugat. Bahwa akan tetapi hingga perkara ini diajukan ke Pengadilan, Objek Jual Beli yang menjadi objek terperkara saat ini tidak dapat dinikmati oleh Penggugat walaupun Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya/kerugian untuk itu;

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn).**

B. Perumusan Masalah

Adapun Permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sesuai dengan hukum yang berlaku?
2. Bagaimana langkah-langkah yang dapat diambil jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn?

C. Tujuan Kegiatan

Tujuan Penelitian yang menjadi acuan dalam penelitian ini pada dasarnya menyangkut dua hal pokok, yakni:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sesuai dengan hukum yang berlaku.
2. Untuk mengetahui langkah-langkah yang dapat diambil jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah
3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan 261/Pdt.G/2024/PN.Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat 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. Manfaat 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

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan pengertian atau penafsiran yang berbeda dari istilah yang dipakai. Oleh karena itu, dalam penulisan ini dirangkaikan sebagai berikut :

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

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

antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁸

3. 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:

1. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan);
2. Menurut Imam Nawawi, dalam al-majmu yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan;
3. Menurut Ibnu Qudama, dalam kitab al-mugni, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.

4. 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

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

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.⁹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁰

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹¹

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, 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.¹²

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

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

⁹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika Jakarta: 2008, h.180.

¹⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, h. 74

¹¹ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, h. 146

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

2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan¹³.

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

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. 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.
3. 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 sekali¹⁴.

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 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

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

¹³ Ahmadi Miru, *Op, Cit*, h. 74

¹⁴ Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, h. 26

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.¹⁵

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:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.¹⁶

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

¹⁵ Munir Fuady, **Pengantar Hukum Bisnis**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.16

¹⁶ Djoko Trianto, **Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi**, Mandar Maju, Bandung, 2004, h.61

pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.¹⁷

Dalam Pasal 1233 KUH Perdata 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 tersebut.¹⁸

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 KUH Perdata.¹⁹

Hukum perjanjian adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁰

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.17

¹⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h.1

²⁰ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h.4

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²¹ 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.²² 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.²³

Asas-asas tersebut di atas merupakan asas yang timbul sebagai akibat dari terjadinya suatu perjanjian. Dalam suatu kontrak asas tersebut

²¹ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, h.304

²² *Ibid*, h.307

²³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h.13

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.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar atau mengganti biaya dari barang atau sesuatu yang bernilai yang di rusak atau akibat lainnya debitur atas barang milik kreditur. Dalam hal ini sebelum melakukan penuntutan ganti rugi, kreditur terlebih dahulu memberikan surat peringatan, kecuali dalam kondisi tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran. Ketentuan tentang ganti rugi di atur didalam pasal 1246 Kitab UndangUndang hukum perdata yang menyatakan „biaya, ganti rugi dan unga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntnungsn yang sedianya dapat diperloeh, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini“. Ganti rugi harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus dibayarkan dalam bentuk uang.

b. Pembatalan perjanjian

Menurut Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Perdata menyatakan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak

memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan resiko

Akibat wanprestasi berupa pengalihan risiko, yang hal ini berlaku untuk perjanjian yang objeknya berupa barang, seperti dalam perjanjian pembiayaan leasing. Dalam hal ini, sebagaimana termuat dalam Pasal 1237 Kitab Undang-Undang hukum perdata „pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.

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.²⁴

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.
- 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.²⁵

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.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa

²⁴ Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 27

²⁵ Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, h. 357.

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

Pada dasarnya penguasaan hak atas tanah 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.

3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Dalam 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.²⁶

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, prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.²⁷

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

1. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
2. 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.²⁸

²⁶ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta, 2008, h 69

²⁷ *Ibid*, h 71.

²⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, h.72

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.

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 membebaninya²⁹

Pendaftaran tanah

diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan 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.³⁰

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.³¹ Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

²⁹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta. Hlm. 460

³⁰ Mulyana Darusman, "*Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah*", ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016), hal. 37

³¹ Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah", https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah, diakses tanggal 01 Mei 2023 pukul 21.00 WIB

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.³²

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah

³² Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h.86

hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.³³

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.³⁴

2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu: ³⁵

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

³³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

³⁴ *ibid*, h.72

³⁵ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum

orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan

pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

3. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan kemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu

diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanahnya, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembelinya sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak

yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.³⁶

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/ peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli

³⁶ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), h. 4.

bertindak melalui kuasa, maka surat kuasakhusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untukmelakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjualtanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secarasederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang

anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadapidua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beliitu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli

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 Q.S. Al-Baqarah ayat 275 yang artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.³⁷

Sayyid Quthb dalam tafsirnya *Fi Zhalil 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.³⁸

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.

³⁷ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Terjemahnya dan Tajwid*, (Bandung: PT Sygma, 2014), h. 59

³⁸ Sayyid Quthb, *Tafsir fi Dzhalil Qur'an, Jilid I*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), hal. 383.