

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN
PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh : MAULANA ROHMAN SIDIQ

30301408807

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN
PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

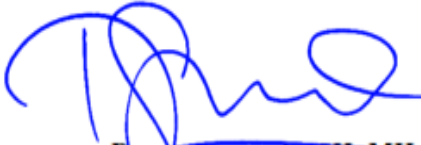


Diajukan oleh : MAULANA ROHMAN SIDIQ

30301408807

Pada tanggal,...20 Agustus 2021..telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :



Denny Suwondo, SH.,MH
NIDN : 06-1710-6301

**HALAMAN PENGESAHAN PELAKSANAAN PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN DEMAK**

Dipersiapkan dan disusun oleh

**MAULANA ROHMAN SIDIQ
30301408807**

Telah dipertahankan didepan tim penguji
Pada tanggal 11 Agustus 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua

Dr. Drs. Munsharifi Abdul Halim,SH,MH
NIDK 89-411-0021

Anggota

Anggota

Dr. Arpangl. S.H. M.H
NIDN 06-1106-6805

Denn Suwondo,SH,MH
NIDN : 06-2704-6601

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. H. Gunarto,SH,SE,AKT,M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MAULANA ROHMAN SIDIQ

Nim : 30301408807

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN
PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK”**

Adalah benar hasil karya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 11 Agustus 2021



MAULANA ROHMAN SIDIQ
30301408807

PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MAULANA ROHMAN SIDIQ

Nim : 30301408807

ProgramStudi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Alamat Asal :

No.Hp/email :

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa tugas akhir/skripsi dengan judul :

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN
PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola, dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Agustus 2021



MAULANA ROHMAN SIDIQ
30301408807

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

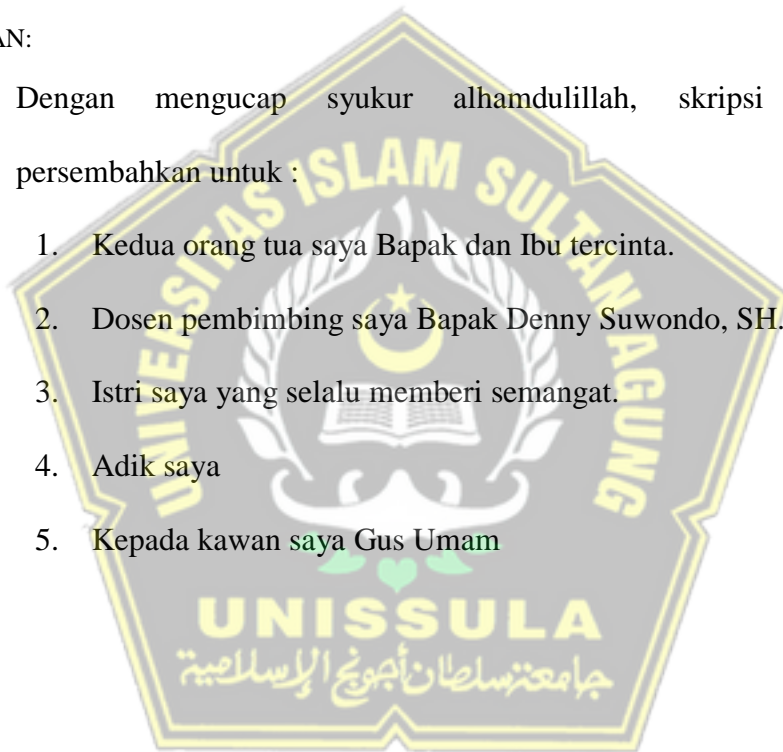
MOTTO:

Dengan Menjadi Orang Yang Baik Inshaallah Allah
Akan Mengarahkan Dan Mempermudah Hidup Kita
Berjuanglah Sekuat Tenaga Untuk
Mencapai Sebuah Pencapaian

PERSEMBAHAN:

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya Bapak dan Ibu tercinta.
2. Dosen pembimbing saya Bapak Denny Suwondo, SH.,MH
3. Istri saya yang selalu memberi semangat.
4. Adik saya
5. Kepada kawan saya Gus Umam



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-NYA penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK”. Dimana skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan studi Hukum Pidana pada program Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Shalawat serta salam senantiasa haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya di Yaumul Akhir.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi yang telah dibuatnya ini adalah jauh dari kesempurnaan, masih banyak kekurangan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini. Hal ini sepenuhnya karena keterbatasan yang dimiliki penulis baik dalam waktu, data, dan bahan bacaan. Mengingat keterbatasan dan kekurangan ini dan tidak mengurangi hormat penulis, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Drs. H. Bedjo MT. Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I dan Bapak Arpangi, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari., S.H, M.Hum, selaku Ketua Prodi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dosen Wali yang telah memberi arahan dan nasehat-nasehat dari awal masuk perkuliahan di Fakultas Hukum hingga saat ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan sebagai dasar penulisan skripsi.
7. Kepala Marketing Griya Mangunjiwan Beserta Staffnya yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu dan informasi melalui wawancara yang dilakukan oleh penulis terkait fokus penelitian ini.
8. Bapak Denny Suwondo, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, serta fikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
9. Orang Tua saya serta keluargaku yang tercinta yang telah mendoakan, menasehati, membiayai kuliah saya dan selalu mendukung apa yang telah diinginkan anaknya.
10. Teman-teman Angkatan satu Fakultas Hukum yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa bangga saya

Wassalamualaikum Wr. Wb

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	4
C. Tujuan penelitian.....	5
D. Kegunaan penelitian	5
E. Terminologi	6
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	16
3. Unsur-unsur perjanjian.....	16
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	17
5. Asas-asas perjanjian.....	22
6. Akibat adanya perjanjian.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	26
1. Pengertian Tanah.....	26
2. Pengertian jual beli tanah.....	27
3. Sifat jual beli tanah.....	30
C. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Hukum Islam.....	31

1. Pengertian perjanjian dalam hukum Islam.	31
2. Rukun Akad.....	32
3. Syarat-syarat akad.	33
4. Berakhirnya akad.....	34
D. Tanah Dalam Perspektif Islam.....	35
1. Penciptaan Adam dari tanah.....	35
2. Keunikan tanah dalam Islam.	36
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.....	38
B. Bagaimana Peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.....	39
C. Hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak ..	42
BAB IV PENUTUP	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran	
DAFTAR PUSTAKA	51



ABSTRAK

Penelitian “Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan pendaftaran hak atas tanah di kabupaten Demak” bertujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak, mengetahui peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak, mengetahui hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak.

Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi metode pengumpulan data untuk memperoleh data yang akan dijadikan bahan skripsi melalui wawancara dengan Kepala Marketing PT. Putra Anak Berkah Griya Mangunjiwan Demak, ataupun dengan observasi yang berupa pengamatan terlibat secara sistematis dalam memperoleh data. Setelahnya akan dilakukan analisis data yang diperoleh dari berbagai sumber.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan yaitu pembeli dan penjual datang ke Notaris dengan membawa sertipikat tanah. Peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak, Pengecekan atau pemeriksaan sertifikat oleh pihak PPAT pada kantor pertanahan (Kantah) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak mengenai keabsahan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hambatan, Pemilik tanah sudah meninggal, Tanah hasil warisan, ahli waris banyak, ahli waris sedang dalam pengampuan, adanya tunggakan pajak yang belum dibayarkan.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual beli tanah

ABSTRACT

The research "Implementation of sale and purchase agreements and registration of land rights in Demak Regency" aims to find out how the procedure for implementing land purchase agreements in Demak Regency, knowing land rights in Demak Regency, knowing the obstacles and solutions that occur during the implementation of the sale agreement. purchase and land rights in Demak Regency.

The research method in this thesis uses a sociological juridical approach with data collection specifications to obtain data that will be used as thesis material through interviews with the Marketing Head of PT. Putra Anak Berkah Griya Mangunjiwan Demak, or by observation in the form of observations that are systematically involved in obtaining data. After that, data analysis will be carried out from various sources.

The results of the study show that, the implementation is that the buyer and seller come to the Notary by bringing a land certificate. Transfer of land rights in Demak Regency, Checking or checking certificates by PPAT at the land office (Kantah) or National Land Agency (BPN) of Demak Regency regarding the validity of the certificate of land rights in question. Obstacles, Land owner has died, Land inherited from, many heirs, currently in custody, there are tax arrears that have not been launched.

Keywords: Agreement, sale and purchase of land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan dimana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.¹

Tanah berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan negara dan rakyat yang semakin beragam dan meningkat. Dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah, bahkan mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah, yang dimaksud dengan peralihan disini adalah perbuatan hukum yang sengaja

¹ Sabrina Ayu Andini, *Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah*, hal 1 yang mengutip dalam Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung, 1978, hal. 11

dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.²

Tanah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat, bahkan bagian dari kehormatan, karena itulah tanah bukan saja dilihat dari hubungan ekonomis sebagai salah satu faktor produksi. Tetapi lebih dari itu tanah mempunyai hubungan emosional dengan masyarakat, lebih-lebih lagi masyarakat Indonesia yang agraria di mana lebih dari 60% penduduknya hidup di sekitar pertanian. Selain itu tanah sebagai ajang kehidupan dan salah satu faktor produksi yang penting, di samping harus menjamin tersedianya ruang untuk membangun sarana dan prasarana.³

Terjadinya jual beli tanah karena adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah yang biasanya disebut dengan perjanjian jual beli. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut⁴:

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

² Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung, Pustaka Sutra, 2007, hal.1.

³ AA. Oka Marindra. *Mengungkap Masalah Hukum, Demokrasi, dan Pertanahan*, Jakarta, Sinar Harapan, 1996, hal. 260

⁴ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hal. 24.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 UUPA Pasal 26 Ayat 1 ditentukan bahwa: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk peralihan hak milik serta pengawasannya diatur oleh Pemerintah.

Pada umumnya jual beli adalah menukar suatu barang dengan cara yang tertentu. Namun di dalam pasal 1457 KUHHP⁵ jual beli yang obyeknya tanah, mempunyai pengertian “jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah “penjual” berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan, kepada pihak lain yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

Dalam hukum adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan pemindahan atau peralihan hak pembayaran tunai. Artinya, harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli.⁵

Dengan terjadinya jual beli itu, hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembelinya, kendatipun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan. Disamping itu jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

⁵ Soedarya Saimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafindo, hal. 356

menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Dari pengertian jual beli sebagaimana disebut dalam KUHperdata dapat diambil beberapa unsur dalam suatu perjanjian jual beli tanah, yaitu :

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya 2 (dua) orang
2. Adanya persetujuan pihak-pihak
3. Penyerahan hak milik atas suatu barang
4. Pembayaran harga yang diperjanjikan.⁶

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di buat rumusan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak?
2. Bagaimana Peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak?
3. Hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak?

⁶ www.jasahukumbali.com, Diakses pada tanggal 18 November 2020, pukul 08.58 WIB

C. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli dan peralihan hak atas tanah tanah di Kabupaten Demak .

D. Kegunaan penelitian

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Adapun hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.
 - b. Dapat dijadikan sebagai referensi dibidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian yang sejenisnya.
2. Manfaat Praktis :
 - a. Diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penelitian dalam bidang hukum maupun untuk praktisi hukum dalam mempertahankan penegakan hukum.

- b. Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

E. Terminologi

Untuk mempermudah dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis wajib menjelaskan maksud dari judul penelitian **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**

Berikut penjelasan dari istilah judul penelitian tersebut :

1. Pelaksanaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu Proses, cara perbuatan, melaksanakan (rancangan, keputusan).⁷

2. Perjanjian

Perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.⁸

3. Jual beli

Jual beli (menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang.⁹

4. Tanah

⁷ <http://jagokata.com>, diakses pada tanggal 18 November 2020, pukul 09.20 WIB

⁸ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hal, 221.

⁹ Elise T. Sulistini dan Rudy T. Erwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, Jakarta, Bina Aksara, 1987, hal. 154

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.¹⁰

Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

5. Peralihan hak

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian wasiat serta perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 :

- a) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya.
- b) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2008, hal. 18

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 termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya 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.¹¹

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek dari hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum yaitu batal dikarenakan hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

F. Metode Penelitian

Johanes Supranto menyebutkan bahwa, penelitian merupakan suatu metode studi yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu permasalahan, sehingga pemecahan masalah didapat sesuai dengan tujuan penelitian.¹² Penyusunan skripsi ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris, di mana peneliti melakukan studi lapangan terlebih dahulu yang disertai dengan studi literatur dan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hal 65

¹² Johanes Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineck Cipta, Jakarta, 2003, hal. 1.

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris dikarenakan peneliti melakukan peninjauan ke lapangan dan objek yang dikaji berupa pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif, yaitu menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak secara jelas kemudian dikaitkan dengan teori-teori keadilan hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang dihubungkan dengan penelitian yang dilakukan.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, yaitu

a. Data primer

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan para pihak yang berperkara maupun dengan informan

b. Data Sekunder

Sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan data pokok dalam penelitian ini. Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen-

dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Data sekunder meliputi:

1) Bahan hukum primer.

Yaitu bahan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya adalah :

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- c) Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d) PP. No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

2) Bahan hukum sekunder.

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku-buku literatur, karya ilmiah dari para sarjana, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.

3) Bahan hukum tersier.

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus.¹³

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, 1985, hal. 14-15.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Penulis melakukan proses pengumpulan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.¹⁴

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan langsung terhadap objek kajian yang sedang berlangsung untuk memperoleh keterangan dan informasi sebagai data yang akurat tentang hal-hal yang diteliti serta untuk mengetahui relevansi antara jawaban responden dengan kenyataan yang ada, melalui pengamatan langsung yang erat kaitannya dengan objek penelitian.¹⁵

Bila ditelaah mengenai definisi observasi diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengamatan (observasi) dalam konteks penelitian ilmiah adalah studi yang disengaja dan dilakukan secara sistematis, terencana, terarah pada suatu tujuan dengan mengamati dan mencatat fenomena atau perilaku satu atau sekelompok orang dalam

¹⁴ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal.111

¹⁵ Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya)*, edisi 1, cet.2, : Kencana Pre nadamedia Group, Jakarta, 2008 hal. 341

konteks kehidupan sehari-hari, dan memperhatikan syarat-syarat penelitian ilmiah. Dengan demikian hasil pengamatan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

c. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai sumber informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi dari narasumber yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak. Metode pengumpulan data dengan teknik wawancara dilakukan Penulis dalam hal meminta pandangan narasumber terkait dengan permasalahan yang telah dirumuskan.

5. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul dari hasil penelitian kemudian dianalisis secara normatif kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data yang akan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau peraturan-peraturan lainnya.

Metode ini dapat dikatakan normatif karena penelitian ini bertolak dari peraturan-peraturan hukum yang ada sehingga merupakan norma hukum positif. Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data berdasarkan doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan, sehingga tidak menggunakan rumus-rumus atau angka-angka. Jadi maksud dari metode normatif kualitatif yaitu penjabaran dan pembahasan terhadap

hasil penelitian yang didasarkan pada norma atau kaidah-kaidah hukum maupun doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi berjudul “**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN DEMAK**” di susun dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan umum tentang perjanjian, Tinjauan umum tentang tanah. Tinjauan umum perjanjian dalam hukum Islam, Tanah dalam perspektif Islam

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai Bagaimana proses pelaksanaan, hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi pada saat pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Demak.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹⁶. Untuk mengetahui apa itu perjanjian, kita melihat pasal 1313 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal ini, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah seperti diuraikan berikut in¹⁷.

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsesus antara pihak-pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwaarneming), tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang

¹⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 42

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992,hal 77-78

tidak mengandung suatu *consensus*. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.

- c. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang dibuat itu dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula bentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis (akta) biasanya untuk kepentingan pembuktian¹⁸.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam¹⁹.

¹⁸ Ibid, hal 79

¹⁹ Amirah, Ahmadi Miru, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pasca Unhas, hal 4

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (menjual) sedang yang lainnya *koop* (membeli)²⁰.

3. Unsur-unsur perjanjian

Berdasarkan pengertian perjanjian di atas, suatu perjanjian memiliki unsur yang terdiri dari unsur *Essentialia*, unsur *Naturalia*, dan unsur *Accidentalia*.

a. Unsur *Essentialia*

Perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *konsensualisme* (kesepakatan) yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.²¹

b. Unsur *Naturalia*

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan

²⁰ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 1-2

²¹ Ibid, hal 3

undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend* atau *aanvullendrecht*). Misalnya kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur ini sama halnya dengan unsur *naturalia* dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur tentang hal itu. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal yang esensial dalam hukum perjanjian. Pelaksanaan isi perjanjian, yakni hak dan kewajiban, hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain, demikian pula sebaliknya, apabila perjanjian yang dibuat sah menurut hukum. Oleh karena itu, keabsahan perjanjian sangat menentukan pelaksanaan isi perjanjian yang ditutup. Perjanjian yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak. Kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian karenanya menjadi aturan yang dominan bagi pihak yang menutup perjanjian²².

Syarat sahnya suatu perjanjian terdiri dari bagian inti disebut juga *essentialia* dan bagian bukan inti yaitu *naturalia* dan *accidentalia*. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang

²² Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, PT. Prestasi Pustakarya, Jakarta, 2011, hal 51

menyatakan bahwa “untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat yakni sepakat mereka yang mengikat diri; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal”.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subjektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.

a. Kesepakatan

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari²³

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya. Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela), maka KUH Perdata

²³ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hal 33

menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam pasal 1321 yang menyebutkan: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Kekhilafan (*dwaling*), menyangkut hal-hal pokok dari yang dijanjikan itu. Dalam hal ini meliputi mengenai objeknya. Kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona* dan mengenai hakikat barangnya dinamakan *error in substantia*.

Penipuan (*bedrog*), dinyatakan dalam pasal 1328 KUH Perdata, yaitu: “Merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”.

b. Kecakapan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata yang berbunyi: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 KUH Perdata, yakni orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; orang-orang perempuan dalam hal-hal

yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu²⁴.

Kriteria belum dewasa menurut Pasal 1330 KUH Perdata yaitu mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin. Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seseorang yang belum dewasa dan mereka yang diletakkan di bawah pengampuan itu mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampuannya.

c. Hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata yang menyatakan: “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

²⁴ I Ketut Oka Setiawan, Op. Cit., hal 63

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”²⁵

Objek tertentu itu dapat berupa benda, yang sekarang ada dan nanti akan ada kecuali warisan. Hal ini diterangkan oleh Pasal 1334 KUH Perdata yang antara lain menyebutkan bahwa, tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk minta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu.

d. Sebab (*causa*) yang halal

Kata “*causa*” berasal dari Bahasa latin yang artinya “sebab”. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan *causa* yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Menurut undang-undang, *causa* atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUH Perdata). Perjanjian yang berisi *causa* atau

²⁵ Ibid, hal 67

sebab yang halal diperbolehkan, sebaliknya perjanjian yang berisi causa atau sebab yang tidak halal, tidak diperbolehkan²⁶.

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa atau sebab, ia dianggap tidak pernah ada (Pasal 1335 KUH Perdata)²⁷.

5. Asas-asas perjanjian

a. Asas kebebasan berkontrak

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian, kehendak dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam Hukum Perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutnya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan

²⁶ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., hal 94

²⁷ Ibid, hal 9

perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan berkontrak. Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud²⁸.

c. Asas kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

²⁸ Sophar Maru Hutagalung, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal 49

d. Asas kekuatan mengikat

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak kepada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

e. Asas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

f. Asas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat di sini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk

memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

g. Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu undang-undang bagi para pihak.

i. Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

6. Akibat adanya perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUHPdt, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dari bunyi pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu²⁹.

²⁹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hal 166

Akibat Hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum atau suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu hubungan hukum. Akibat hukum yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, segala akibat perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak tertentu mengenai hal tertentu, maka telah lahir suatu akibat hukum yang melahirkan lebih jauh segala hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para subjek hukum yang bersangkutan untuk menepati isi perjanjian tersebut³⁰.

B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Sebelum tahun 1960, yakni sebelum berlakunya Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, di negara kita masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat. Sehingga ada dua macam tanah, yaitu “Tanah Adat” atau biasa juga disebut “Tanah Indonesia” dan “Tanah Barat” yang biasa juga disebut “Tanah Eropah”. Adanya dua macam hukum tanah yang terkenal dengan sebutan “dualisme” itu, sebagai peninggalan zaman Hindia Belanda, sering menimbulkan berbagai kesulitan di samping memang merupakan hal yang tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia. Sebenarnya sejak awal zaman kemerdekaan telah timbul gagasan-gagasan untuk melenyapkan hal itu.

³⁰ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal 103-104

Tanah-tanah berdasarkan Hukum Eropah sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang banyak dimiliki oleh orang Belanda atau yang dipersamakan dengan Belanda, diberikan jaminan kepastian hukum. Sedangkan tanah-tanah yang berdasarkan Hukum Adat yang banyak dimiliki oleh rakyat Indonesia asli, tidak terjamin kepastian hukumnya. Tanah-tanah Eropah misalnya tanah *eigendom*, tanah *erpacht*, tanah *opstal* dan lain-lainnya, boleh dikatakan semuanya terdaftar pada suatu kantor yang khusus diadakan, terkenal dengan nama Kantor Kadaster (Kantor Pendaftaran Tanah) dengan suatu peraturan yang terkenal dengan nama Ordonansi Balik-nama (*Overschrijvingsordonnantie*). Sebaliknya tanah-tanah Indonesia umpamanya tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah bengkok, tanah gogol dan lain-lainnya sama sekalitidak terdaftar³¹.

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA³².

2. Pengertian jual beli tanah

Jual beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan

³¹ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal, 8

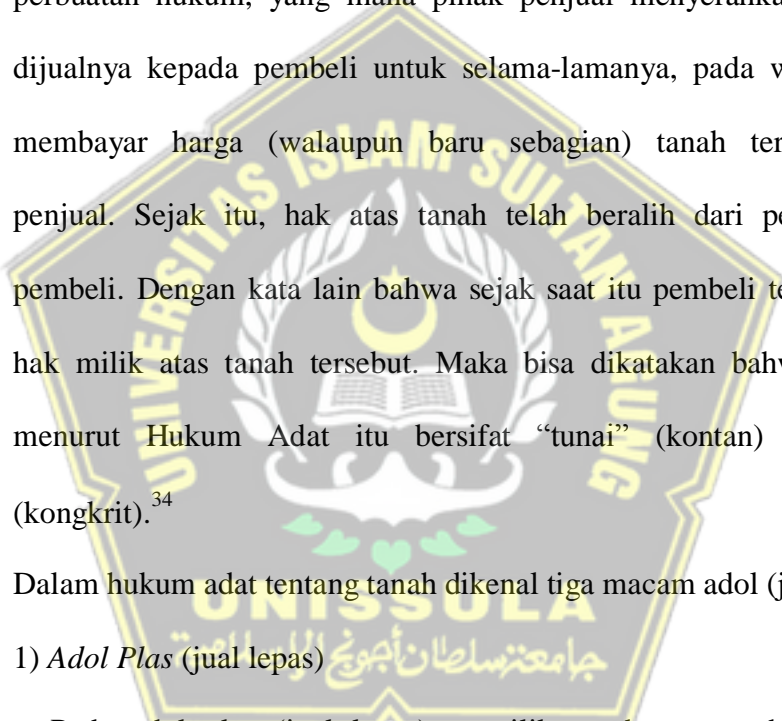
³² Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal, 18

membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun³³.

a. Pengertian jual beli tanah dalam hukum adat

Dalam pengertian Hukum Adat “jual-beli” tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun baru sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli. Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Maka bisa dikatakan bahwa “jual-beli” menurut Hukum Adat itu bersifat “tunai” (kontan) dan “nyata” (kongkrit).³⁴

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu:

1) *Adol Plas* (jual lepas) 

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).

2) *Adol Gadai* (jual gadai)

³³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal,358

³⁴ Wantjik Saleh, *Op. Cit*, hal, 30

Pada adol gadai (jual gadai), pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3) Adol Tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah³⁵.

b. Pengertian jual beli tanah dalam KUH Perdata

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat *obligator*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang

³⁵ Urip Santoso, *Op. Cit*, hal. 360

dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.³⁶

Akan tetapi sekalipun “jual-beli” itu telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Penyerahan hak itu, dalam istilah hukumnya biasa disebut “*Juridische levering*” (penyerahan menurut hukum), yang harus dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Pejabat Balik Nama (*Overschrijvingsambtenaar*) berdasarkan Ordonansi Balik Nama dan perbuatan hukum tersebut di masyarakat terkenal dengan sebutan “Balik Nama”. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum berpindah dari penjual kepada pembeli.³⁷

3. Sifat jual beli tanah

a. *Contant* atau Tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan

³⁶ Soedharyono Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal, 8

³⁷ Wantjik Saleh, *Op. Cit*, hal. 32

haknya dilakukan pada saat ang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi “terang” bukan perbuatan hukum “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah³⁸.

C. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Hukum Islam

1. Pengertian perjanjian dalam hukum Islam

³⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hal, 16

Terdapat dua istilah dalam Al-Qur'an yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu *al' aqdu* (akad) dan *al-'adhu* (janji). Pengertian akad dalam bahasa adalah pernyataan melakukan ikatan, mengikat. Kata *al-'aqdu* terdapat dalam QS. Al Maidah ayat (5), yang menyatakan bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Sedangkan istilah *al-'adhu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain³⁹.

Perbedaan dalam proses perikatan antara KUH Perdata dengan Hukum Islam adalah tahap perjanjiannya. Dalam Hukum Perikatan Islam, janji dari pihak pertama terpisah dari janji pihak kedua.

2. Rukun Akad

Agar suatu akad dinyatakan terjadi, maka harus diperhatikan rukun-rukun akad dan syarat-syarat akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam suatu hal, peristiwa atau tindakan. *Jumhur ulama* mengatakan bahwa rukun akad adalah *al 'aqidain*, *mahallul 'aqd*, dan *sighat al- 'aqd*. Selain unsur ketiga tersebut Musthafa az-Zarqa menambah *maudhu'ul 'Aqd* yaitu tujuan akad. Ketentuan yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad⁴⁰.

a. Subjek Perikatan (*Al 'Aqidain*)

³⁹ Faturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, dalam kompikasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badruzaman, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal, 248

⁴⁰ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hal, 23

Al-'Aqidain merupakan pihak yang melakukan akad, sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, subjek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

b. Obyek perikatan (*Mahallul 'Aqd*)

ahallul 'Aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan mengakibatkan akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk dari objek akad dapat berupa benda berwujud. Misalnya: mobil, rumah. Sedangkan dalam bentuk tidak berwujud, seperti manfaat. *Fuqoba'* menetapkan lima syarat yang harus dipenuhi terhadap objek akad, yaitu:

- 1) Obyek akad harus ada ketika berlangsungnya akad
- 2) Obyek akad harus mal mutaqawwim
- 3) Dapat diserahkan terimakan ketika akad berlangsung
- 4) Obyek akad harus jelas dan dikenali oleh pihak akad
- 5) Obyek akad harus bersih atau suci, tidak najis dan tidak mutanajjis

c. Tujuan Perikatan

Maudhu'ul 'Aqd adalah tujuan dan hukum dari suatu akad yang disyari'atkan untuk tujuan tersebut.

3. Syarat-syarat akad

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam suatu akad, yaitu:

- a. Kedua orang yang melakukan akad cakap dalam bertindak (ahli), tidak sah apabila orang yang melakukan akad tidak cakap bertindak, seperti

orang gila, orang yang masih berada dalam pengampunan (*Mahjur*) karena boros dan lain sebagainya.

- b. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya
- c. Akad diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang
- d. Akad itu bukan akad yang dilarang *syara*
- e. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya kabul. Maka bila seseorang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul, maka batallah ijabnya
- f. Ijab dan Kabul mesti bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijabnya tersebut menjadi batal⁴¹.

4. Berakhirnya akad

Para ulama menyatakan suatu akad dapat berakhir apabila :

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut memiliki tenggang waktu
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad dianggap berakhir jika:
 - 1) Jual beli itu *fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan, salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi
 - 2) Berlakunya *Khiyar*, baik *khiyar rukyat*, *acat*, *syarat*, atau *majelis*

⁴¹ Siti Ummu Abdillah, *Hukum Kontrak*, Unissula Pers, Semarang, 2010, hal, 22

- 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak
- 4) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna
- 5) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia untuk akad-akad tertentu misalnya : sewa-menyewa, ar-rahn (gadai), al-wakalah (perwakilan), al-kafalah (penjaminan hutang).⁴²

D. Tanah Dalam Perspektif Islam

1. Penciptaan Adam dari tanah

Allah telah memerintahkan Malaikat Jibril turun ke bumi untuk mengambil sebahagian tanah sebagai bahan untuk menjadikan Adam. Walau bagaimanapun, bumi enggan membenarkan tanahnya diambil malah bersumpah dengan nama Allah bahwa dia tidak rela untuk menyerahkannya kerana kebimbangannya seperti yang dibimbangkan oleh para malaikat.

Jibril kembali setelah mendengar sumpah tersebut lalu Allah mengutuskan pula Malaikat Mikail dan kemudiannya Malaikat Israfil tetapi kedua-duanya juga tidak berdaya hendak berbuat apa-apa akibat sumpah yang dibuat oleh bumi. Maka, Allah memerintahkan Malaikat Izrail untuk melakukan tugas tersebut dan mendesak bumi agar tidak menolak walaupun bumi bersumpah kerana tugas tersebut dijalankan atas perintah dan nama Tuhan. Maka, Izrail turun ke bumi dan mengatakan yang kedatangannya adalah atas perintah Allah dan memberi amanat kepada bumi untuk tidak membantah yang memungkinkan bumi mendurhakai Allah. Menurut Ibnu

⁴² Ibid, hal, 23

Abbas, tanah bumi dan surga digunakan untuk dijadikan bahan penciptaan Adam.

2. Keunikan tanah dalam Islam

Tanah dan alam merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting. Oleh karena itu, sangat tepat kalau Islam memberikan perhatian yang besar terhadapnya. Dan tidak mengherankan kalau ada orang barat yang mengatakan bahwa “tanah adalah ibu dari produksi, sementara ayahnya adalah tenaga kerja”. Keunikan dari faktor produksi tanah dibanding yang lainnya adalah sebagai berikut:

- a. Tanah adalah pemberian langsung dari Allah SWT dalam artian kita hanya tinggal menerima dan memanfaatkan saja. Berbeda dengan tenaga kerja dan kapital yang itu diperoleh dari kerja keras atau usaha dari manusia. Oleh karena tanah diberikan oleh Allah SWT secara langsung maka penggunaannya tidak boleh sembarangan, yaitu harus sesuai dengan ketentuan yang Allah berikan kepada kita.
- b. Eksistensi dari tanah adalah sesuatu yang sangat kompleks. Kalau kita lihat sumber daya yang diberikan oleh tanah adalah yang ada didalam dan permukaan tanah itu sendiri. Dari bawah tanah maka tanah memberikan bahan-bahan mineral dan tambang yang bermanfaat bagi manusia, sedang dari permukaan tanah juga memberikan manfaat yang luar biasa pada kita semua.

- c. Penyediaan atau penawaran tanah relatif terbatas, dalam artian bahwa tanah telah memiliki jumlah keseluruhan yang tertentu, tidak dapat ditambah maupun dikurangi.⁴³



⁴³ <http://guardyan.blogspot.com/2012/12/makalah-tanah-dalam-perspektif-islam.html>, di akses tanggal 15 Mei 2020 pukul 21.00 WIB

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Secara Angsuran di Kabupaten Demak

Transaksi jual beli merupakan kegiatan yang sering dilakukan di dalam kehidupan bermasyarakat. Kedudukan perjanjian jual beli ini dapat dilihat di KUH Perdata tepatnya pada buku III tentang Perikatan. Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1457 KUH perdata yang mengatakan bahwa,

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Jual beli juga merupakan suatu transaksi yang mana bila telah terjadi perjanjian yang melahirkan kewajiban di mana hal ini diwujudkan dalam bentuk penyerahan (*levering*) kebendaan dalam hal ini objeknya yaitu tanah dan/atau bangunan oleh penjual dan penyerahan uang sesuai dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak oleh pembeli kepada penjual. Penyerahan ini tidak hanya dilakukan secara fisik saja, namun perbuatan ini juga dilakukan secara yuridis. Pembuatan akta sebagai alat bukti secara formil bahwa telah terjadinya beralihnya hak atas tanah dari pihak penjual ke pihak pembeli.

Pada prakteknya, perjanjian jual beli dalam masyarakat ada yang berbentuk lisan, tertulis melalui akta di bawah tangan dan tertulis yang dibuat dengan melibatkan notaris. Sebagian besar wilayah di Kab Demak, jual beli atas tanah/dan atau bangunan dilakukan secara tertulis yang dituangkan melalui pembuatan akta baik bawah tangan atau dilakukan dengan akta *otentik*. Untuk membahas bentuk dari perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan dijelaskan sebagai berikut:

- a) Perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan yang dibuat dengan akta di bawah tangan adalah akta yang substansi atau isinya disusun oleh para pihak yang menghendaki tanpa campur tangan oleh pejabat umum. Perjanjian ini dibuat secara tertulis dan di atas kertas bermaterai serta ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi yang hadir.
- b) Perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan dengan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata yaitu :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

Perjanjian ini dibuat oleh Notaris atau PPAT, maka dalam pembuatan akta tersebut harus mengikuti sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengenai peraturan tersebut dari notaris dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dari PPAT dapat dilihat dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan dengan akta dibawah tangan sebenarnya sah secara hukum, namun tidak mempunyai alat bukti yang sempurna meskipun tetap mempunyai kekuatan pembuktian selama tidak disangkal oleh pembuatnya dikarenakan akta dibawah tangan bentuknya bebas sesuai dengan kesepakatan oleh para pihak yakni penjual dan pembeli.

Pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan dengan akta otentik tentunya dilakukan apabila terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai harga yang ditetapkan

oleh penjual. Kemudian pihak penjual dan pembeli datang untuk menghadap ke PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli tanah (AJB). Menurut Pasal 1 Angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. ”

(1) Mekanisme pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Demak secara umum atau apabila pembayaran dilakukan secara lunas dilakukan dalam tahap-tahap sebagai berikut:

Pihak PPAT akan meminta persyaratan kepada pihak penjual dan pembeli diantaranya yaitu :

a. Dari sisi penjual:

- Sertipikat tanah asli sebagai bukti kepemilikan tanah, hal ini sesuai dengan dengan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa :

“ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. ”

- Fotokopi Kartu tanda Penduduk (KTP) suami dan istri, Surat Nikah, dan Kartu Keluarga bagi yang sudah menikah. Sedangkan yang belum menikah cukup fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemegang hak saja;

- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);

- Surat Pemberitahuan pajak terutang (SPPT) dari Kantor Pos Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir dan bukti setornya;
 - Apabila penjual tidak dapat hadir menghadap PPAT untuk penandatanganan Akta Jual Beli, maka penjual harus memberikan akta kuasa menjual yang dibuat secara notariil kepada seseorang yang mewakilinya untuk penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan ;
 - Apabila penjual adalah anak yang masih dibawah umur (berdasarkan Pasal 330 KUH Perdata dikatakan bahwa seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 tahun atau sudah (pernah) menikah), maka harus menyertakan penetapan pengadilan negeri tentang perwalian anak di bawah umur.
- b. Sedangkan persyaratan yang harus dipenuhi dari sisi pembeli baik telah menikah atau belum menikah adalah sebagai berikut:
- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan;
 - Kartu keluarga (KK).;
1. Setelah persyaratan telah dipenuhi, kemudian pihak PPAT melakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN sebelum dilakukannya transaksi lebih lanjut antara penjual dan pembeli. Hal ini dilakukan untuk dilakukan cek berkas- berkas tersebut secara legalitas formil atau kesesuaian dengan buku tanah yang ada di Kantor BPN;
 2. Jika hasil dari pengecekan sesuai dengan buku tanah dengan Kantor BPN , maka pajak dari pihak pembeli yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dibayarkan ke Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA). Setelah dilakukan pembayaran, maka dilakukan verifikasi di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) selama kurang lebih 2 hari kerja. Untuk pembayaran pajak dari pihak penjual yaitu berupa Pajak Penghasilan (PPh) dan dilanjut dengan balidasi oleh

Kantor Pelayanan Pajak (KPP) kurang lebih 7 hari kerja. Apabila pajak sudah terbayar dan verifikasi dan validasi telah selesai, maka oleh PPAT akan membuat Akta Jual Beli diikuti dengan jadwal penandatanganan.

3. Setelah akta jual beli telah dibuat, maka dilakukan penandatanganan akta oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT itu sendiri. Namun sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli terlebih dahulu PPAT meminjam dokumen yang asli untuk disesuaikan dengan fotokopi yang telah diserahkan kepada kantor PPAT dan memastikan bahwa para pihak yang hadir sesuai dengan foto yang ada di KTP. Lalu PPAT akan membacakan isi akta jual beli secara jelas dan dapat dimengerti oleh para pihak. Kemudian dilakukanlah penandatanganan dan disaksikan oleh para saksi baik yang ditentukan oleh penjual dan pembeli beserta saksi dari Kantor PPAT dalam proses pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan ini.

4. Sesaat setelah penandatanganan maka akta jual beli dapat diberi nomor dan tanggal. Seluruh dokumen formil yang sudah diberikan dari para pihak dilegalisir (diberi stempel) dan ditandatangani oleh para saksi dan PPAT. Kemudian PPAT mendaftarkan akta jual beli yang dilampiri bukti formil yang telah dilegalisir tersebut ke BPN untuk dilakukan pendaftaran tanah atau proses balik nama guna mencoret nama pemilik tanah yang dulu pada daftar buku kepemilikan tanah dan mencatat pemilik tanah yang baru kurang lebih selama 1 bulan hari kerja. Setelah sertipikat jadi maka pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan dengan akta dari PPAT selesai dan diserahkan kepada pembeli sebagai penerima hak atas tanah dan/atau bangunan yang baru.

(2) Sedangkan mekanisme pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Semarang apabila pembayaran dilakukan secara- angsuran pada dasarnya memiliki tahapan yang sama dengan pelaksanaan jual beli secara pembayaran lunas. Namun yang membedakan dalam pelaksanaan perjanjian secara angsuran ini terletak bentuk akta jual

beli dan pembuat dari akta otentik tersebut. Dalam pelaksanaan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, pada prakteknya dibuat dalam bentuk akta otentik bernama Akta Pejianjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut dengan PPJB. Perjanjian jual beli ini dapat disebut juga sebagai perjanjian pendahuluan karena memiliki fungsi untuk mempersiapkan perjanjian jual beli sebelum masuk ke perjanjian sebenarnya (menggunakan AJB yang dibuat oleh PPAT). Menjawab dari pertanyaan dalam wawancara, bahwa pembayaran yang dilakukan secara angsuran merupakan salah satu faktor mengapa diadakan pengikatan jual beli tersebut. Sementara karena tidak dapat dibuat AJB, maka yang menangani perjanjian pengikatan ini adalah Notaris yang mana wilayah kerjanya meliputi tempat perbuatan hukum dilakukan serta dalam akta PPJB harus mencantumkan harga dan tahapan pembayaran hingga pelunasannya. Notaris merupakan pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Kewenangan ini sesuai dengan ketentuan pada Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan :

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan pasal ini dapat ditegaskan bahwa notaris berhak dalam melakukan pembuatan PPJB dengan memperhatikan batasan-batasan tertentu dimana salah satunya adalah mengenai kewenangan tempat sesuai dengan kedudukan dan wilayah jabatan

notaris dan menjamin kepastian waktu untuk menghadap dengan para penghadap sesuai akta yang dibuat.

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan dengan PPJB secara umum, antara lain :

- Mengenai uraian atau keterangan dari objek tanah dan/atau bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan/atau bangunan, menyertakan peta bidang tanah, sertipikat asli dan identitas pemegang haknya;
- Harga tanah yang diukur per meter dan harga total dari keseluruhan dari biaya untuk memproses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan melalui PPJB kemudian ditentukan pula tahap pembayaran;
- Syarat pembatalan, maksudnya apabila dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan ini dari salah satu pihak melakukan wanprestasi maka dapat dibatalkan dalam jangka waktu tertentu. Misalnya dalam pembayaran secara angsuran dari pihak pembeli tidak dapat membayar berdasarkan tahapan yang disepakati dan tertulis di akta PPJB, maka dari pihak penjual dapat membatalkan perjanjian tersebut. Sehingga mengenai konsekuensi dan sanksi dalam perjanjian ini ditentukan oleh para pihak berdasarkan kesepakatan.
- Kejelasan mengenai pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dimana dari sisi pembeli membayar Bea Perolehan
- Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan sisi penjual membayar Pajak Penghasilan (PPH) serta biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misal terhadap biaya atas jasa Notaris/PPAT dan;
- Beberapa dokumen-dokumen lain yang diperlukan sehubungan dengan perjanjian jual beli secara angsuran melalui PPJB ini.

B. Akibat Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian dual Beli Tanah dan/atau Bangunan Secara Angsuran di Kabupaten Demak

Jual beli tanah dan/atau bangunan yang dilakukan dengan sistem pembayaran angsuran ini sebenarnya belum memiliki undang-undang atau peraturan khusus mengatur mengenai ketentuan jual beli tersebut. Maka, dalam perjanjian ini pada umumnya meletakkan dasar perjanjian oleh para pihak (penjual dan pembeli) berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Ketentuan-ketentuan umum tentang perjanjian yang diatur dalam dalam buku III KUH Perdata juga berlaku dalam jual beli secara angsuran. Pada ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata telah menjelaskan bahwa :

“Semua persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan- peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Selain dalam pasal ini, sebagaimana diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata juga menganut asas kebebasan berkontrak dan melalui asas inilah para subjek hukum dapat membuat perjanjian apapun jenisnya asalkan memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum. Ditambah adanya asas hukum *lex-specialis derogat lex generalis* juga memperkuat diterapkannya asas kebebasan berkontrak tersebut dalam hal perjanjian jual beli secara angsuran.

Dalam perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan ini pastinya terdapat pemenuhan prestasi sebagai salah satu proses yang terjadi dan tidak dapat terpisahkan. Terkait dengan prestasi yang menjadi hal utama perjanjian, tentunya Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan wujud prestasi meliputi tiga hal yaitu :

- i. Memberikan sesuatu yang berwujud menyerahkan (*Levering*) suatu objek benda;
- ii. Melakukan atau berbuat sesuatu yang bukan menyerahkan suatu barang atau memberikan kenikmatan atas suatu benda dan;
- iii. Tidak melakukan atau berbuat sesuatu dalam hal perbuatan tertentu.

Apabila prestasi ini tidak dipenuhi, maka timbulah hal yang tidak diinginkan atau sering disebut dengan wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana tidak dipenuhinya kewajiban atau ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak berdasarkan apa yang telah ditetapkan para pihak dalam suatu perjanjian. Wanprestasi juga terdapat dalam Buku ke III 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 dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. ”

Untuk mengetahui bahwa perbuatan tersebut adalah wanprestasi, dapat dilihat dari ciri-ciri wanprestasi yaitu :

1. Wanprestasi timbul sebagai- akibat suatu perjanjian yang dibuat oleh subjek hukum dalam lapangan hukum privat;
2. Wanprestasi identik dengan tidak terpenuhinya prestasi dengan baik oleh salah satu subjek hukum; dan
3. Tidak terpenuhinnya prestasi terdiri dari:
 - a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
 - b. Terlambat memenuhi prestasi;
 - c. Melaksanakan lain daripada apa yang diperjanjikan;

d. Melakukan apa yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Tidak menutupi kemungkinan dalam perjanjian jual beli baik di bawah tangan maupun perjanjian dengan menggunakan akta otentik dapat timbul adanya wanprestasi. Apabila terjadi wanprestasi oleh pihak pembeli, baik itu dari perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan secara angsuran di Kabupaten Demak yang dilakukan dibawah tangan dengan akta otentik memiliki akibat hukum sebagai berikut :

- Jika melakukan wanprestasi maka pembeli diharuskan membayar ganti kerugian kepada penjual (Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini selain berlaku dalam jual beli juga berlaku ke semua jenis perjanjian;
- Apabila tidak mampu untuk melunasi pembayaran sesuai tahapan di awal perjanjian, maka dapat dilakukan pembatalan perjanjian sehingga sertiikat tetap di tangan penjual (jika dilakukan perjanjian di bawah tangan) atau notaris mengembalikan sertipikat ke pihak penjual (jika dilakukan perjanjian dengan membuat akta secara otentik);
- Dalam perjanjian baik di bawah tangan maupun secara otentik pastinya diatur mengenai klausula apabila pembayaran tidak lunas, maka berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai dana untuk pembayaran proses pelaksanaan jual beli tanah dan/atau bangunan tidak dapat dikembalikan secara utuh kepada pembeli sehingga harus menerima resikonya. Mengenai jumlah pengembalian dana kembali lagi kepada kesepakatan antara para pihak. Biasanya dalam akta otentik yang dibuat notaris (PPJB) diatur mengenai jumlah dana pengembalian dananya yang biasanya dapat diukur mulai 10%, 25% , dan apabila kurang dari 25% maka seluruh dana yang telah dibayar oleh pembeli tidak dapat dikembalikan. Dari pihak notaris biasanya akan memberikan contoh

diatas apabila dari pihak ragu untuk menentukan jumlah dana yang dapat dikembalikan apabila pembeli melakukan wanprestasi



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di PT. Putra Anak Berkah Griya Mangunjiwan Kabupaten Demak yaitu sebagai berikut :
 - a. Penjual dan pembeli (pihak PT. Putra Anak Berkah Griya Mangunjiwan) datang ke kantor Notaris yang sudah bekerjasama dengan Pihak PT. Putra Anak Berkah Griya Mangunjiwan Kabupaten Demak dengan membawa persyaratan sebagai berikut :
 - b. Membawa sertipikat tanah asli tersebut beserta Pajak Bumi Bangunan (PBB)
 - c. Sertipikat di cek kebenarannya di kantor pertanahan (Kantah) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak
 - d. Pembuatan zona tanah di kantor pertanahan (Kantah) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Demak
2. Proses peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak yaitu di PT. Putra Anak Berkah Griya Mangunjiwan Kabupaten Demak yaitu sebagai berikut :
 - a. Pengecekan atau pemeriksaan sertifikat oleh pihak PPAT pada kantor pertanahan (Kantah) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak mengenai keabsahan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - b. Pendaftaran Zona nilai tanah tersebut di kantor pertanahan (Kantah) atau Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

- c. Ferivikasi pajak di kantor Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Demak.
 - d. Pendaftaran peralihan hak di Kantor pertanahan (Kantah) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Demak.
3. Hambatan dalam pelaksanaan proses jual beli tanah dan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak , yaitu antara lain sebagai berikut:
- a. Pemilik tanah sudah meninggal
 - b. Tanah hasil warisan
 - c. Ahli waris banyak
 - d. Ahli waris sedang dalam pengampuan
 - e. Adanya tunggakan pajak yang belum dibayarkan

B. Saran

1. Bagi PPAT

Diharapkan PPAT dapat membantu para pihak dalam jual beli tanah, dengan selalu mengecek sertipikat sebelum membantu dalam pembuatan akta jual belinya. Dan selalu menjelaskan dan bertanya kepada pihak penjual dan pembeli, serta memberikan kesempatan para pihak untuk menyampaikan apa-apa yang belum dipahami. Guna menghindari jual beli yang direkayasa untuk menguntungkan salah satu pihak. Dan untuk meminimalisir kerugian yang bisa didapatkan salah satu pihak lainnya

2. Bagi masyarakat

Untuk pihak penjual tanah diharapkan memiliki sifat kejujuran, tidak menjual tanah yang sedang dalam sengketa/tanah. Karena tidak hanya merugikan pihak pembeli tetapi juga nantinya akan berimbas pada diri sendiri. Dan juga pihak penjual harus menyelesaikan pembayaran pajak-pajak tertanggung. Sedangkan untuk pihak pembeli tanah diharapkan membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan antara dua belah pihak diawal jual beli. Dan harus membayar dengan lunas agar tidak menjadi masalah dikemudian hari, apabila sewaktu-waktu pembeli tidak bisa membayar separuh harga yang masih kurang tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Andasasmita, Komar. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*.

Jawa Barat: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.

Busro, Achmad. Februari 2017. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*.

Cetakan kedua. Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya.

.Februari 2013. *Kapita Selektta Hukum Perjanjian*. Cetakan kesatu. Yogyakarta : Percetakan Pohon Cahaya.

Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan*

Undang- Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya Jilid 1.

Jakarta: Djambatan.

Kansil, C.S.T. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*.

Cetakan Ketujuh. Jakarta: Balai Pustaka.

Santoso, Elha. *Kamus Praktis Moderen Bahasa Indonesia*. Surabaya:

Pustaka Dua Subekti, R.. 1980. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.

Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. 2014. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.

Cetakan keempat satu. Jakarta: Balai Pustaka.

Tim Penyusun Kamus Besar Bahasa Indonesia. 1993. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cetakan Keempat. Jakarta: Balai Pustaka.

Wiwoho, Jamal, Anis Mashdurohatun. 2017. *Hukum Kontrak, Ekonomi Syariah*

dan *Etika Bisnis*. Semarang. UNDIP PRESS.

E-Book (Buku Elektronik)