

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
KARENA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN  
WANPRESTASI**

**TESIS**



Oleh :

**Muhammad Idham Kholid**

NIM : 21302200059

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
KARENA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN  
WANPRESTASI**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

**Muhammad Idham Kholid**

NIM : 21302200059

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
KARENA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN  
WANPRESTASI**

**TESIS**

Oleh :

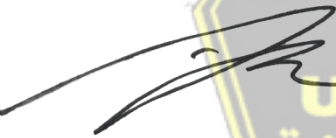
**Muhammad Idham Kholid**

NIM : 21302200059

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Achmad Arifullah, SH, MH**

NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



**M. Jawade Hafidz, S.H, M.H**

NIDN: 06-2004-6701

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
KARENA SALAH SATU PIHAK MELAKUKAN  
WANPRESTASI**

**TESIS**

Oleh :

**Muhammad Idham Kholid**

NIM : 21302200059

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Mei 2024

Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji**  
Ketua,

**Dr. H. Jayade Hafidz, S.H, M.H**  
NIDN. 06-2004-6701

Anggota

**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**  
NIDN: 06-1508-7903

Anggota

**Dr. Achmad Arifullah, SH, MH**  
NIDN: 01-2111-7801

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



**Dr. H. Jayade Hafidz, S.H, M.H**  
NIDN. 06-2004-6701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Idham Kholid

NIM : 21302200059

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 5 Juni 2024

Yang Menyatakan



Muhammad Idham Kholid

21302200059

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Idham Kholid

NIM : 21302200059

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

“Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 5 Juni 2024

Yang Menyatakan



Muhammad Idham Kholid

21302200059

## MOTTO

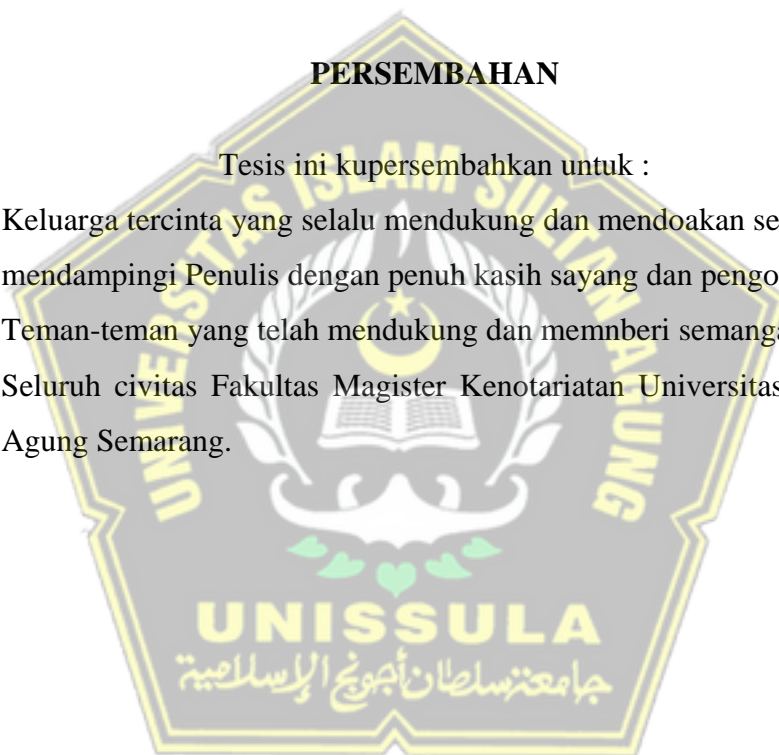
*“Angin tidak berhembus untuk menggoyangkan pepohonan,  
melainkan menguji kekuatan akarnya.”*

*(Ali bin Abi Thalib)*

## PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah*, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.



5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis  
Semarang, 5 Juni 2024

**Muhammad Idham Kholid**  
21302200059

## ABSTRAK

Wanprestasi adalah suatu pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur dalam perjanjian, yang dapat meliputi ketidakpenuhan kewajiban pembayaran, penyerahan barang, atau hal lain yang telah disepakati. Wanprestasi dalam akta jual beli hak atas tanah dapat menyebabkan ketidaksetujuan antara pihak-pihak yang terlibat, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan sengketa hukum. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1). Pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi. 2). Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statue approach). Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis.

Hasil penelitian disimpulkan: 1). Pembatalan jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga. Wanprestasi menyebabkan kepastian hukum terganggu karena pihak lain menjadi tidak pasti mengenai hak dan kewajibannya. Mengatasi problematika hukum dalam jual beli hak atas tanah akibat wanprestasi memerlukan pendekatan yang komprehensif, yang mencakup kepastian hukum, keadilan, dan kegunaan. Dengan memastikan perjanjian yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, sanksi yang adil, serta proses penyelesaian sengketa yang efisien, sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak yang dirugikan dan mencegah terjadinya wanprestasi di masa depan. 2) Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu harus mencakup langkah-langkah preventif dan repressif. Dengan langkah preventif, seperti pembuatan akta yang jelas dan pemeriksaan legalitas tanah, serta langkah repressif, seperti gugatan ke pengadilan dan penegakan sanksi, sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang menyeluruh dan efektif bagi pihak yang dirugikan. Pendekatan ini memastikan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat penyelesaian sengketa tetapi juga sebagai mekanisme pencegahan yang menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Namun perlindungan hukum tidak berlaku untuk semua pembeli melainkan hanya berlaku untuk kriteria pembeli tertentu. Kriteria pembeli yang dilindungi ialah yang memiliki itikad baik.

***Kata Kunci : Pembatalan akta, Jual Beli, Wanprestasi***

## **ABSTRACT**

*Default is a violation of the obligations stipulated in the agreement, which may include non-fulfillment of payment obligations, delivery of goods, or other things that have been agreed upon. Default in the sale and purchase deed of land rights can cause disagreements between the parties involved, which can ultimately result in legal disputes. The aim of this research is to analyze: 1). Cancellation of the deed of sale and purchase of land rights because one of the parties has defaulted. 2). Legal protection for parties who suffer losses due to the cancellation of the deed of sale and purchase of land rights because one of the parties has defaulted.*

*This type of research falls within the scope of normative legal research. The approach method in this research is the statutory approach. The type and source of data in this research is secondary data, obtained by literature study. The analysis in this research is descriptive analytical.*

*The research results were concluded: 1). Cancellation of the deed of sale and purchase of land rights because one of the parties has defaulted, namely the party who feels aggrieved has the right to sue the court to demand compensation, in the form of compensation for costs, losses and interest. Default causes legal certainty to be disrupted because the other party becomes uncertain regarding their rights and obligations. Overcoming legal problems in buying and selling land rights due to default requires a comprehensive approach, which includes legal certainty, justice and usability. By ensuring clear agreements, consistent law enforcement, fair sanctions, and an efficient dispute resolution process, the legal system can provide adequate protection for injured parties and prevent defaults in the future. 2) Legal protection for parties who suffer losses due to the cancellation of the deed of sale and purchase of land rights because one of the parties has defaulted must include preventive and repressive measures. With preventive steps, such as making clear deeds and checking the legality of land, as well as repressive steps, such as filing lawsuits in court and enforcing sanctions, the legal system can provide comprehensive and effective protection for injured parties. This approach ensures that the law not only functions as a tool for resolving disputes but also as a preventive mechanism that maintains justice and legal certainty in land buying and selling transactions. However, legal protection does not apply to all buyers but only applies to certain buyer criteria. The criteria for protected buyers are those who have good faith.*

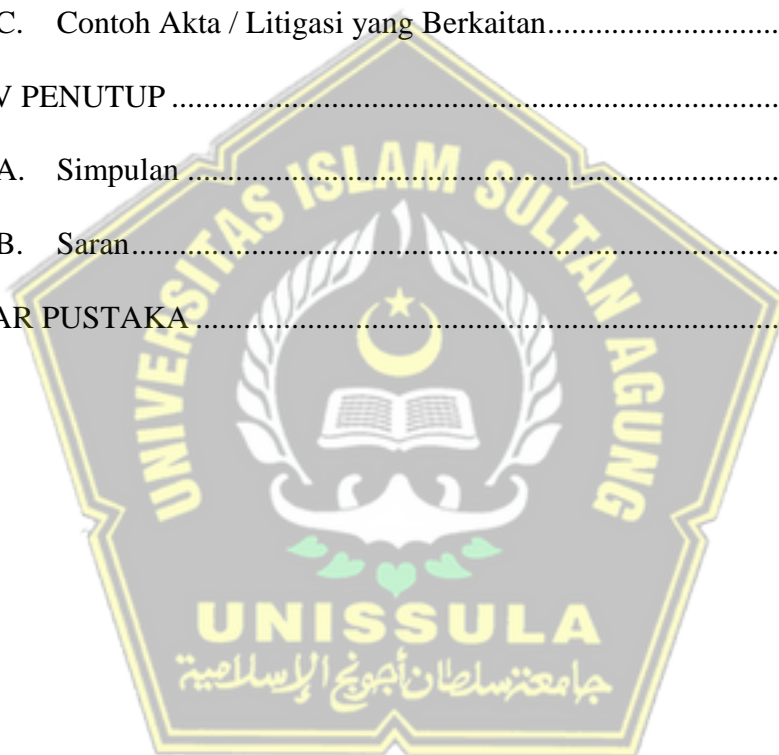
*Keywords: Cancellation of deed, Buying and Selling, Default*

## DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul .....	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan .....	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis .....	v
PERNYATAAN Persetujuan Unggah Karya Ilmiah.....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA Pengantar .....	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual .....	9
F. Kerangka Teori.....	11
1. Teori Kepastian Hukum .....	12
2. Teori Perlindungan Hukum.....	15
G. Metode Penelitian.....	18

1. Jenis Penelitian.....	19
2. Metode Pendekatan .....	19
3. Jenis dan Sumber Data .....	20
4. Metode Pengumpulan Data.....	22
5. Metode Analisis Data.....	23
H. Sistematika Penulisan.....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>25</b>
A. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah.....	25
1. Pengertian Tanah.....	25
2. Jenis-jenis Hak Tanah .....	25
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	36
1. Pengertian Akta Otentik.....	36
2. Fungsi Akta .....	38
C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah .....	42
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	42
2. Syarat Jual Beli Tanah .....	44
3. Prosedur Jual Beli Tanah .....	47
D. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi.....	51
1. Pengertian Wanprestasi.....	51
2. Terjadinya Wanprestasi.....	52
3. Bentuk Wanprestasi .....	54
E. Tinjauan Umum Jual Beli dalam Perspektif Islam.....	58

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	62
A. Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi .....	62
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi .....	90
C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan.....	100
BAB IV PENUTUP .....	108
A. Simpulan .....	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA .....	111

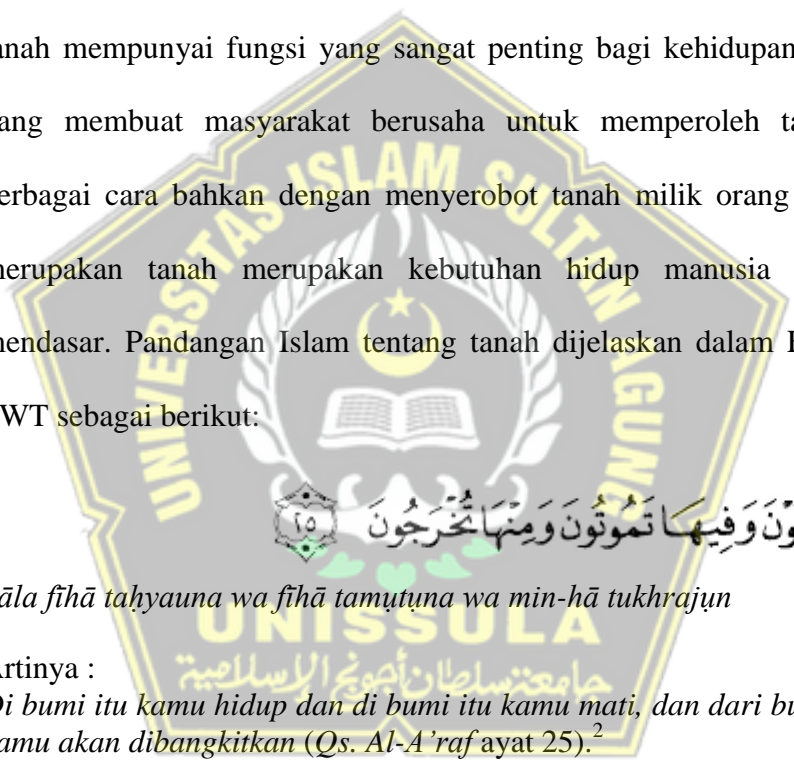


# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah didalam kehidupan sehari-hari seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.<sup>1</sup> Tanah merupakan tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Pandangan Islam tentang tanah dijelaskan dalam Firman Allah SWT sebagai berikut:



قَالَ فِيهَا تَحْيَوْنَ وَفِيهَا تَمُوتُونَ وَمِنْهَا تُخْرَجُونَ

*qāla fihā taḥyauna wa fihā tamūtuna wa min-hā tukhrajun*

Artinya :

*Di bumi itu kamu hidup dan di bumi itu kamu mati, dan dari bumi itu (pula) kamu akan dibangkitkan (Qs. Al-A'raf ayat 25).<sup>2</sup>*

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi setiap umat manusia yang ada di muka bumi karena tanah memiliki banyak manfaat di dalamnya, tanah harus dikelola, dimanfaatkan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber daya untuk tercapainya tujuan sebagai sebuah negara yang

---

<sup>1</sup> Syarifah Lia & Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, hal.35

<sup>2</sup> *Al-Qur'an Surah Al-A'raf* Ayat 25.

makmur.<sup>3</sup> Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.<sup>4</sup> Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.<sup>5</sup> Pemerintah telah secara terus menerus berusaha melaksanakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara untuk menjamin kepastian hukum. Namun hingga saat ini, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut belum memberikan hasil yang memuaskan. Wilayah yang telah dilaksanakan pendaftaran tanah belum mencapai 100%. Jika tidak segera ditingkatkan, maka akan munculnya berbagai konflik dan sengketa pertanahan.<sup>6</sup>

Peningkatan penggunaan tanah melahirkan berbagai macam bentuk penguasaan serta pengelolaan atas tanah, dan di sisi lain, memunculkan perkembangan hukum normatif baik pendekatan peraturan perundang-

---

<sup>3</sup> Heru Kurniawan, 2016, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2, hal. 201

<sup>4</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

<sup>6</sup> Maulida Soraya Ulfah & Denny Suwondo. 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak. *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*. Unissula Semarang. 18 Oktober. hal. 2



undangan maupun doktrinal.<sup>7</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tataran yang tertinggi dikuasai oleh negara. Maksud dari negara menguasai tanah artinya bukan tanahnya dimiliki oleh negara, melainkan negara memiliki kuasa dalam mengatur distribusi hak atas tanah yang dapat diberikan serta hubungan hukum yang timbul atas suatu tanah.<sup>8</sup>

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.<sup>9</sup> Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>10</sup> Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada

---

<sup>7</sup> Zakie & Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1 hal. 42.

<sup>8</sup> Hardianto Djanggih dan Salle Salle, 2017, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2, hal. 165

<sup>9</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.87

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 82

perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain.<sup>11</sup>

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Hal ini diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Peralihan hak milik atas tanah salah satunya dapat dilakukan melalui jual beli. Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثُ** diucapkan **يَبِيعُ – يَبِيعُ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.<sup>12</sup> Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.<sup>13</sup> Hukum jual

---

<sup>11</sup> Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, hal.119.

<sup>12</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

<sup>13</sup> Abdurrahman As-sa`di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.

beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan.

Pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kewenangannya berhubungan erat dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Berangkat dari kebutuhan akan suatu alat pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) atau Hukum Acara Perdata Indonesia selain untuk kebenaran materiil PPAT juga mempunyai peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat.<sup>14</sup> PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya.<sup>15</sup>

Proses jual beli tanah yang memiliki sertifikat terdiri dari subyek para penjual atau pihak yang terkait maka akan memiliki resiko yang lebih kecil terhadap timbulnya sengketa daripada sertifikat yang belum didaftarkan

---

<sup>14</sup> Tatik Arjiati, 2017., Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1, Unissula, Semarang, hal.75

<sup>15</sup> Denny Suwondo dan Ikhsan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2, hal.187

kepemilikannya.<sup>16</sup> Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli 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.<sup>17</sup>

Ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang harus dipenuhi. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jualbeli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang. Dalam Pasal 1457 KUHPERdata yang berisi suatu persetujuan dengan suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk melunasi harga yang dijanjikan.

Wanprestasi ataupun ingkar janji adalah suatu kondisi dimana Debitur tidak melaksanakan kewajiban pelaksanaannya atau tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik, sehingga kreditur tidak dapat memperoleh janji dari pihak lain. Wanprestasi adalah suatu pelanggaran terhadap kewajiban

---

<sup>16</sup> Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020, hal.4

<sup>17</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

yang diatur dalam perjanjian, yang dapat meliputi ketidakpenuhan kewajiban pembayaran, penyerahan barang, atau hal lain yang telah disepakati. Wanprestasi dalam akta jual beli hak atas tanah dapat menyebabkan ketidaksetujuan antara pihak-pihak yang terlibat, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan sengketa hukum.

Proses hukum dalam pembatalan akta jual beli tanah karena wanprestasi melibatkan serangkaian langkah yang harus diikuti sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini meliputi pengajuan gugatan ke pengadilan, pemeriksaan bukti-bukti, dan proses pengadilan untuk menentukan apakah pembatalan akta jual beli tersebut sah atau tidak. Dengan mempertimbangkan latar belakang tersebut, masalah pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi memerlukan pendekatan hukum yang cermat dan teliti untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak dilindungi secara adil sesuai dengan hukum yang berlaku. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Problematika Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
  - b. Sebagai bahan referensi bagi pihak yang berkepentingan
  - c. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang dapat menjadi sumbangsih pemikiran untuk dijadikan arah penelitian yang lebih

layak pada masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis.

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak, terkait pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

**E. Kerangka Konseptual**

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>18</sup> Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pembatalan Akta

Pembatalan akta adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu. Di sini sebenarnya ada suatu tindakan hukum yang mengandung cacat, tetapi tindakan tersebut menurut undang-undang masih menimbulkan akibat hukum seperti yang diharapkan/dituju oleh si pelaku, hanya saja perjanjian yang timbul berdasarkan perjanjian itu, atas tuntutan dari pihak yang

---

<sup>18</sup>Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

lain, dapat dibatalkan. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu. Akibat pembatalan oleh hakim berlaku mundur/surut sampai pada saat tindakan itu dilakukan, sehingga dengan pembatalan itu seakan-akan tidak pernah ada tindakan seperti itu, dan sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka keadaannya menjadi sama dengan yang batal demi hukum.<sup>19</sup>

## 2. Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>20</sup>

## 3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun

---

<sup>19</sup> Indira, 2023, Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak Oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 7 No. 1, hal.663

<sup>20</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1.



kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing.<sup>21</sup>

#### 4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>22</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>23</sup> Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>24</sup> Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

#### F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>25</sup> Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu- satunya yang luput dari kajian

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 87.

<sup>22</sup> Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, hal.180

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 74

<sup>24</sup> Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, hal.146

<sup>25</sup> Ojje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.<sup>26</sup> Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

#### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Sudikno Mertokusumo mengemukakan kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>27</sup>

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya

---

<sup>26</sup> Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

<sup>27</sup> Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>28</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dicitifkan, dan menjadi publik.<sup>29</sup> Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Menurut Radbruch, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal. 158

<sup>29</sup> Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

<sup>30</sup> Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausul umum kesopanan dan kemaian baik.
- c. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Apa yang dikatakan oleh Gustav Radbruch diatas didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Begitu datang hukum, maka datanglah kepastian. Selanjutnya Radbruch menyatakan untuk kepastian hukum harus dijaga demi keteraturan/ketertiban suatu negara, oleh karenanya hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati, meskipun hukum positif itu kurang adil atau kurang mencapai tujuan hukum. Jaminan ditaatinya hukum dalam masyarakat merupakan hal yang harus diwujudkan. Negara memiliki sarana yang memadai dan efektif untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada. Dengan demikian akan melahirkan

kepastian hukum yang sesuai dengan yang diinginkan oleh semua pihak.<sup>31</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>32</sup> Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>33</sup>

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang

---

<sup>31</sup> *Ibid.*,

<sup>32</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

<sup>33</sup> Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10 Tahun 1993*, hal. 74

menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>34</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.<sup>25</sup> Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi

---

<sup>34</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

<sup>25</sup> Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada 2 (dua) macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber

dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>35</sup>

#### **G. Metode Penelitian**

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.<sup>36</sup>

Metode penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses yang mutlak harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan

---

<sup>35</sup> Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

<sup>36</sup> Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.



ilmu pengetahuan. Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis, serta pemikiran yang mendalam terhadap fakta hukum kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan. Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.<sup>37</sup> Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).<sup>38</sup> Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

### 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan

---

<sup>37</sup> Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

<sup>38</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.<sup>39</sup> Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-Undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>40</sup> Metode ini digunakan untuk meneliti tentang problematika hukum jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.<sup>41</sup> Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal.185

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal.186

<sup>41</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.<sup>42</sup> diantaranya:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat.

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,<sup>43</sup> antara lain:

- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 141

<sup>43</sup> *Ibid.*, hal. 141

- 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
  - 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,<sup>44</sup> seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.<sup>45</sup> Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier<sup>46</sup> Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hal. 141

<sup>45</sup> Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

<sup>47</sup> Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah upaya bekerja dengan data, mempelajari dan memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola dan menemukan apa yang penting dari apa yang dipelajari.<sup>48</sup> Metode analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yakni metode analisis dengan cara menggambarkan keadaan dan atau fenomena dengan kata-kata yang dipisah-pisahkan berdasarkan kategori untuk memperoleh suatu kesimpulan dari data-data yang didapatkan. Dalam analisa data ini, peneliti berusaha memecahkan masalah yang ada dalam rumusan masalah dan menganalisa data-data yang telah diperoleh, serta upaya untuk mendeskripsikannya, mencatat, dan menganalisa kondisinya yang sedang terjadi dari awal sampai akhir penelitian terkait pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I      Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka

---

<sup>48</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, 1984, *Metode Penelitian Survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 263.

Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**Bab II** Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli, Tinjauan Umum Mengenai Akta Jual Beli, Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah, dan Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi.

**Bab III** Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi.

**Bab IV** Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>49</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>50</sup>

##### 2. Jenis-jenis Hak Tanah

###### a. Hak Milik

###### 1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi

---

<sup>49</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannnya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal.18

<sup>50</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.”<sup>51</sup>

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>52</sup>

Terkuat artinya:<sup>53</sup>

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukkannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu

---

<sup>51</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

<sup>52</sup> AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

<sup>53</sup> Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237



gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.<sup>54</sup> Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
  - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
  - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
  - (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

---

<sup>54</sup> G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

## 2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

### a) Tanahnya jatuh kepada negara

- (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena diterlantarkan
- (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

### b) Tanahnya musnah.

## b. Hak Guna Usaha

### 1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

- (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian,

perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.<sup>55</sup>

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

## 2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

## c. Hak Guna Bangunan

---

<sup>55</sup> Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

### 1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.<sup>56</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hal. 275

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
  - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
  - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
  - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
  - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
  - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
  - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
  - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
  - d) Dicabut untuk kepentingan umum
  - e) Diterlantarkan

f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari

negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”<sup>57</sup>

Hak Pengelolaan (HPL) bukan merupakan hak atas tanah sebagaimana Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA). Merujuk Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, HPL adalah sebagian dari tanah negara yang kewenangan pelaksanaan Hak Menguasai Negara (HMN) yang dilimpahkan kepada pemegang HPL.

Di dalam UUPA tidak secara eksplisit mengatur tentang HPL. HPL justru tersirat dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA yang berbunyi “HMN tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut peraturan pemerintah”. Hal ini berimplikasi bahwa HPL hakikatnya bukan hak atas tanah gempilan dari HMN.

---

<sup>57</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

Lebih lanjut, HPL tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (HT). Namun, di atas HPL ini dapat diberikan hak atas tanah HGB/HP dengan SPPT (Surat Perjanjian Penggunaan Tanah). HGB/HP di atas HPL dapat dialihkan kepemilikannya dan dibebani dengan HT atas persetujuan pemegang HPL.<sup>58</sup>

### 3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agrarian.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l’homme par l’homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

---

<sup>58</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/hak-pengelolaan-48589>, diakses tanggal 26 Mei Pukul 14.00 WIB



Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :<sup>59</sup>

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa;
- b. Sosialisme Indonesia;
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya;
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

---

<sup>59</sup> Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Akta**

### **1. Pengertian Akta Otentik**

Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta-akta yang otentik hal ini dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, oleh karenanya PPAT dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat-

syarat dan prosedur yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta otentik. Hal ini mencakup:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yaitu PPAT
- c. Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT
- d. Untuk tanah-tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berada atau terletak dalam daerah kerja PPAT.<sup>60</sup>

Akta merupakan surat persetujuan atau pengakuan dari dua pihak atau lebih yang disahkan atau disaksikan oleh satu badan pemerintah. Surat jenis ini mempunyai kedudukan lebih kuat sebab badan pemerintah yang mengesahkan ikut bertanggung jawab apabila ada pihak yang melanggar isi perjanjian, bahkan turut menjamin apabila ada pihak luar ingin merusaknya.<sup>61</sup>

Akta surat persetujuan atau pengakuan yang dibuat oleh pejabat yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah Akta yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang seperti Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan

---

<sup>60</sup> *Ibid*, hal. 27

<sup>61</sup> Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor, hal. 44.

Nikah dan seterusnya.<sup>62</sup> Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris. Secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut: “Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.<sup>63</sup>

## 2. Fungsi Akta

Fungsi utama Sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti tetapi Sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Perbedaan Sertipikat dengan alat bukti lain adalah Sertipikat ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan sebagai alat bukti yang kuat. Perkataan “kuat” dalam hal ini berarti selama tidak ada bukti lain yang membuktikan kebenarannya maka keterangan yang ada dalam Sertipikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedang alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti yang lain.

---

<sup>62</sup> Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, hal.138.

<sup>63</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pembuktian yang umum diketahui selalu dikaitkan dengan adanya persengketaan atau perkara di muka hakim atau pengadilan seperti beberapa pendapat antara lain, menurut Subekti,<sup>64</sup> yang dimaksud dengan membuktikan adalah menyakinkan hakim tentang dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Pembuktian ini hanya diperlukan apabila timbul suatu perselisihan.

Pembuktian hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah berbeda dengan pembuktian adanya hak atas tanah dan siapa pemiliknya dalam suatu sengketa di Pengadilan Negeri. Dalam suatu sengketa di Pengadilan sudah jelas siapa saja yang berebut tanah tersebut sehingga masing-masing di persidangan akan mengajukan semua bukti-bukti pemiliknya, dan hakimlah yang akan memutuskan siapa diantara mereka yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut dengan bersandar pada hukum pembuktian yang diatur dalam HIR maupun Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pada sisi lain, sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan alat bukti yang tersebut dalam pasal 23 dan 24 PP No.24 tahun 1997 masih berlaku hingga lima tahun sejak diterbitkan, sehingga sertipikat dapat digunakan untuk bukti bagi orang yang berhak atas tanah dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan yang berwenang.

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut

---

<sup>64</sup> Subekti, 1975, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 1.

dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

- a. Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
- b. Menjamin kepastian hukum.
- c. Terhindar dari terjadinya sengketa.
- d. Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
- e. Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

- a. Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
- b. Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
- c. Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung, hal. 49.

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

a. Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta dalam arti formal adalah membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- 1) Kebenaran tanggal akta itu.
- 2) Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- 3) Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- 4) Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

### c. Kekuatan Pembuktian Materiil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.<sup>66</sup>

## C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

### 1. Pengertian 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.<sup>67</sup>

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual

<sup>66</sup> Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.30

<sup>67</sup> Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86



beli menurut hukum adat.<sup>68</sup> 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.<sup>69</sup>

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum utang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti

---

<sup>68</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

<sup>69</sup> *Ibid*, hal.72

bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>70</sup>

## 2. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>71</sup>

### a. Syarat Materil

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

- 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.

---

<sup>70</sup> Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar“Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

<sup>71</sup> <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 1 Februari 2024, pukul 05.00 WIB

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 berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

### 3. Prosedur Jual Beli Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terken 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, yaitu :

- a. 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 tanah itu, 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 pembeli sangat dirugikan.

- b. 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 sipembeli 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.<sup>72</sup>
- c. Hal 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

---

<sup>72</sup> Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 4.

belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

- d. 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 bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada.

Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu. Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- b. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.

- c. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana 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) dihadiri dua 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 beli itu), 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 Umum Mengenai Wanprestasi**

### **1. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi dikenal dengan istilah ingkar janji. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda , yaitu berarti prestasi buruk. Pelanggaran hak-hak kontraktual menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Kemudian berkenaan dengan wanprestasi dalam Pasal 1243 BW menyatakan bahwa adanya penggantian biaya, rugi dan bunga

karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang telah dinyatakan lalai.<sup>73</sup>

## 2. Terjadinya Wanprestasi

Perikatan yang lahir karena adanya suatu perjanjian, dari suatu perjanjian yang merupakan suatu pertemuan kehendak antara para pihak yang berjanji akan menimbulkan suatu prestasi. Arti prestasi sendiri dapat dilihat dari Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan bahwa tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kata memberikan sesuatu sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1235 KUH Perdata tersebut dapat mempunyai dua pengertian, yaitu:

- a. Penyerahan kekuasaan belaka atas barang yang menjadi obyek perjanjian.
- b. Penyerahan hak milik atas barang yang menjadi obyek perjanjian, yang dinamakan penyerahan yuridis.

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan dan kehendak tanpa ada pihak yang dirugikan. Terkadang perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena tidak berprestasinya salah satu pihak atau debitur. Untuk mengatakan bahwa debitur salah dan melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, terkadang tidak mudah. Hal sulit untuk menyatakan wanprestasi karena tidak dengan mudah dijanjikan dengan tepat kapan

---

<sup>73</sup> Yahman, 2015, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta, hal. 11

suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Bentuk prestasi debitur dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu dan memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya, maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan wanprestasi.<sup>74</sup> Sebagai akibat dari sebuah wanprestasi, maka pemborong (*bouwheer*) sebagai kreditur dapat mengajukan tuntutan:

- a. Supaya pekerjaan tetap dilaksanakan
- b. Supaya perjanjian diputuskan
- c. Ganti kerugian
- d. Pembiayaan selanjutnya karena dilanjutkan oleh pihak ketiga

Apabila yang terjadi adalah dalam pemutusan perjanjian kerja dengan pengganti kerugian, maka dapat berakibat pemborong diwajibkan membayar benda-benda yang telah diperjanjikan, juga wajib membayar kerugian berupa ongkos-ongkos (biaya), kerugian dan bunga yang harus dibayar. *Sommatie* minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali

---

<sup>74</sup> FX. Djumialdji. 2009, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 8.

oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka pengadilanlah yang akan memutuskan, Apabila debitor wanprestasi atau tidak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Si berutang adalah dalam keadaan lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

### 3. Bentuk Wanprestasi

Pemenuhan suatu perjanjian sebagaimana diterangkan diatas ada kemungkinan salah satu pihak yang tidak berprestasi, dalam hal ini adalah pihak yang belum melaksanakan kewajibannya yang biasa disebut debitor. Bentuk wanprestasi dapat dibedakan menjadi beberapa, yaitu:

a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali

Sehubungan dengan debitor yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali.

b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya

Apabila prestasi debitor yang masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitor dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitor yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang

keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali<sup>75</sup>.

Subekti berpendapat bahwa wujud wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang sanggup dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi hanya terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Meskipun ada dua pendapat, pada hakekatnya memiliki arti yang sama dalam perwujudan wanprestasi. Adanya pernyataan wanprestasi seperti diatur dalam Pasal 1276 KUH Perdata, debitur dapat melakukan lima kemungkinan pelaksanaan prestasi kepada kreditur, yaitu sebagai berikut:

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian.
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi.
- c. Membayar ganti rugi.
- d. Membatalkan perjanjian.
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.<sup>76</sup>

Abdulkadir Muhamad, menyatakan bahwa kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur. Tuntutan

<sup>75</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abadin, Jakarta, cet. 6, hal.18.

<sup>76</sup> Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.24

tersebut yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian atau menuntut ganti kerugian saja, atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi. Pasal 1243 KUH Perdata menyebutkan bahwa Debitur wajib membayar ganti rugi, jika setelah dinyatakan lalai ia tetap tidak memenuhi prestasi itu maka dapat menimbulkan kerugian. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*) dalam menepati janji.<sup>77</sup>

Kerugian yang terjadi harus mendapatkan ganti rugi. Ganti rugi sendiri terdiri dari biaya, rugi, dan bunga. Seperti telah disebutkan dalam Pasal 1244 sampai dengan Pasal 1246 KUH Perdata.

- a. Biaya dalam segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
- b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.
- c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

---

<sup>77</sup> *Ibid*, hal 58.

Segala dalam sesuatu tentang wanprestasi sudah diatur di dalam KUH Perdata, sebagaimana telah disebutkan bahwa segala macam kerugian yang terjadi karena wanprestasi dapat dikenai ganti rugi. Ganti rugi tersebut dapat berupa biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang diderita dan bunga yang diperjanjikan para pihak. Segala pengaturan wanprestasi dan cara penyelesaian sudah diatur secara jelas dan rinci, tinggal bagaimana penyelesaiannya oleh penegak hukum yang berwenang.

Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 80 tahun 2003 disebutkan bahwa terhitung sejak diterbitkannya surat keputusan penetapan penyedia barang atau jasa, penyedia barang/jasa diwajibkan menyerahkan surat jaminan pelaksanaan sebesar 5% (lima persen) dari nilai kontrak kepada pengguna barang atau jasa. Surat jaminan adalah jaminan tertulis yang ditawarkan bank umum atau lembaga keuangan lainnya yang diberikan oleh penyedia barang atau jasa untuk menjamin terpenuhinya persyaratan/kewajiban penyedia barang/jasa. Bank Garansi merupakan salah satu bentuk dari penanggungan yang diatur dalam Bab XVII Buku III KUH Perdata dari Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850. Apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur / terjamin, maka bank sebagai penanggung / penjamin menggantikan kedudukan debitur / terjamin, oleh karena itu bank membayar sejumlah uang kepada kreditur / penerima jaminan. Sejak saat itu menjadi hubungan antara pihak yang memberikan kredit / kreditur.

Surat jaminan yang dikeluarkan oleh bank umum dapat dikeluarkan baik oleh bank umum pemerintah maupun swasta, baik devisa, di Indonesia atau bank diluar negeri yang direkomendasikan oleh Bank Indonesia jika rekanan bekedudukan di luar negeri. Selain surat jaminan tertulis yang dikeluarkan oleh bank umum, dapat juga dikeluarkan surety bond yaitu jaminan dalam bentuk warkat yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi dalam kerugian yang mengakibatkan kewajiban membayar terhadap pihak yang menerima jaminan apabila yang dijamin cidera janji (wanprestasi).

#### E. Tinjauan Umum Jual Beli dalam Perspektif Islam

Jual beli **الْبَيْعُ** secara bahasa merupakan masdar dari kata **بَعَثَ** diucapkan **يَبِيعُ - يَبِيعُ** bermakna memiliki dan membeli. Begitu juga kata **شَرَى** yang berarti mengambil dan menjual.<sup>78</sup>

Pengertian jual beli secara syara' adalah tukar menukar harta dengan harta untuk memiliki dan memberi kepemilikan. Sebagian ulama memberi pengertian bahwa yang dimaksud jual beli adalah tukar menukar harta meskipun masih ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mubah dengan sesuatu yang semisal dengan keduanya, untuk memberikan secara tetap.<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta, hal. 23.

<sup>79</sup> Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta, hal. 143.



Hukum jual beli tanah dalam Islam adalah hal yang halal, asalkan dapat bermanfaat dan menunaikan hak penjual dan pembeli, sesuai aturan. Banyak para pihak yang belum memahami bagaimana hukum jual beli tanah dalam Islam. Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan.

Masalah kepemilikan tanah jika kembali kepada filosofi kehidupan manusia, tentu hal ini semuanya adalah milik Allah SWT. Manusia bertugas merawatnya dan memberikannya kemakmuran. Tentu saja, adanya hak milik, sertifikat atau pun hak-hak penggunaan yang di atur dalam hukum kenegaraan bertujuan agar tanah fungsinya tidak terbengkalai, dapat dimanfaatkan, dan jelas pertanggungjawabannya. Hal ini sebagaimana disampaikan oleh ayat berikut ini:

لَهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ



Artinya:

*Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.*<sup>80</sup>

Selain itu juga terdapat dalam Firman Allah :

وَلِلَّهِ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya:

*Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).*<sup>81</sup>

<sup>80</sup> Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

<sup>81</sup> Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

Walaupun kepemilikan yang ada di muka bumi ini seluruhnya adalah milik Allah, Allah memberikan perintah kepada manusia agar melakukan perawatan dan menafkahnya secara seimbang agar manusia tidak lalai dalam menggunakannya.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat.

Beberapa hal yang harus dipertimbangkan dalam hal jual beli tanah. Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjual belikan. Berikut adalah beberapa kaidah penulisan belian tanah didasarkan pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya:

1. Jelas Batasnya
2. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
3. Bukan Tanah Sengketa
4. Bukan Tanah Wakaf
5. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

6. Kelengkapan Ddokumen okumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

7. Mengolah dan Memberikan Manfaat

*“Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.”* (HR Bukhari).

Hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak megalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.



## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang vital bagi masyarakat, sebab ketersediaan tanah dapat mendukung berbagai kebutuhan masyarakat mulai dari kebutuhan air, pangan hingga kebutuhan tempat tinggal. Peningkatan permintaan atas tanah terus berkembang seiring dengan peningkatan kebutuhan masyarakat, mengingat semakin terbatasnya lahan di beberapa wilayah sehingga menghasilkan persaingan sekaligus peluang bisnis yang cukup menarik. Bagi beberapa wilayah yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka pemenuhan kebutuhan tanah yang nantinya ditujukan untuk pendirian tempat tinggal semakin tinggi, apalagi nilai tanah selalu bertumbuh setiap tahunnya.<sup>82</sup>

Eksistensi tanah mempunyai makna ganda pada keberlangsungan hidup manusia yaitu *social asset* dan *capital asset*. *Capital asset* memiliki arti tanah dapat tumbuh sebagai objek ekonomi, yang pembangunannya dapat menjadi modal yang dimaknai krusial dan dapat menjadi objek perniagaan, sedangkan *social asset* memiliki arti suatu sarana untuk

---

<sup>82</sup> Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, hal.566

mengikat dalam kesatuan sosial masyarakat dalam menjalani hidup dan kehidupannya.<sup>83</sup>

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf “a” yang pada intinya menentukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf “a” menunjukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak milik atas tanah yang merupakan bagian dari hak kebendaan. Dasar hukum perihal hak milik atas tanah dirumuskan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA pada intinya menafsirkan hak atas tanah dimaksudkan yaitu memberi hak kepada pihak yang berkepentingan untuk menggunakan tanah, tetapi hanya melingkupi bagian tertentu yang telah diperjanjikan kemudian disebut sebidang tanah.

Kepastian hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah yang berdasarkan kepada kaidah-kaidah yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. Rechts cadaster atau legal cadaster adalah istilah dari pendaftaran tanah yang memiliki tujuan jaminan yang meliputi batas, letak, luas, maupun status tanah dan siapa saja yang mempunyai hak tersebut. Dalam *recht cadaster* juga mencakup kepastian hukum dari status hak orang yang terdaftar,

---

<sup>83</sup> Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal.1

kepastian objek, dan kepastian subjek. Sedangkan *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan hendak memastikan siapa-siapa saja berhak untuk menjalankan kewajiban atas tanahnya tersebut.<sup>84</sup>

Hak milik atas tanah mencakup dua unsur yaitu hak kebendaan dan hak perseorangan. Ciri hak kebendaan yang absolute yaitu mempunyai masa waktu yang tidak memiliki batas, hak yang mengikuti benda tersebut (*droit de suite*), dan memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dijadikan jaminan, dialihkan, disewakan atau dipergunakan untuk dirinya sendiri. Sedangkan untuk hak perseorangan yang memiliki ciri yang bersifat relative yaitu mempunyai batas waktu dan juga hanya memberikan kewenangan yang terbatas kepada pemiliknya.<sup>85</sup> Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan, jual-beli dan pemindahan hak lainnya.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,

---

<sup>84</sup> Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3, hal.628

<sup>85</sup> Mariam Darius, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, hal. 31

adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim, sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang dirumuskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam teori hukum perjanjian dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik.<sup>86</sup>

#### 1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>87</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.

---

<sup>86</sup> Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 17

<sup>87</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hal.

- c. Menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
- d. Menentukan objek perjanjian
- e. Menentukan bentuk suatu perjanjian
- f. Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).

## 2. Asas konsensualisme

Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan terdapat 4 (empat) syarat untuk sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan terdapat causa yang halal. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme menentukan “adanya” perjanjian. Bahwa perjanjian telah lahir dengan adanya kata sepakat yang berupa persesuaian kehendak. Asas konsensualisme mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral bahwa manusia terhormat akan memelihara untuk melakukan jual beli tanah . Namun pada situasi



tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan kesepakatan atau persesuaian kehendak disebabkan adanya cacat kehendak untuk terjadinya perjanjian. Cacat kehendak tersebut meliputi:

- a. Kesesatan (*dwaling*)
- b. Penipuan (*bedrog*)
- c. Paksaan (*dwang*)

Jika kata sepakat yang diberikan para pihak karena adanya cacat kehendak maka hal ini akan mengakibatkan perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan.

### 3. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang isinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdata, dan perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata mempunyai kekuatan mengikat artinya bahwa kekuatan mengikat perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi oleh daya mengikat misalnya *overmacht*.

Kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, Artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan yang melakukan perjanjian jual beli tanah itu. Ini merupakan konsekuensi dari perjanjian yang bersifat pribadi sebagaimana tercermin dalam pasal 1315 jo pasal 1340 KUHPerdara, sedangkan yang termaktub dalam pasal 1317 dan 1318 KUHPerdara merupakan suatu pengecualian.

4. Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak penjual maupun pembeli tanah harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang dirumuskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1338 KUHPerdara dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdara harus dipandang sebagai tuntutan keadilan.

Hukum memang itu selalu mengejar dua tujuan yaitu menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.<sup>88</sup>Jadi yang dinilai adalah meliputi

---

<sup>88</sup> *Ibid.*

seluruh proses perjanjian jual beli tanah itu agar daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap perjanjian yaitu tahap awal perjanjian misalnya percakapan awal dimulainya perjanjian jual beli tanah itu. Kemudian tahap dilakukannya perjanjian, dan tahap pembayaran. Nah apabila proses pembayaran itu tidak dilakukan dengan baik misalnya tidak lunas, maka inilah yang disebut wanprestasi atau ingkar janji sehingga jual beli tanah itu dapat dibatalkan.<sup>89</sup> Perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sebenarnya, lepas dari sanksi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi, maka dari segi etika, seharusnya suatu perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik.

Secara yuridis, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai UU bagi mereka yang telah membuatnya. Dengan demikian maka pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu satu sama lain terikat dengan janji yang mereka buat. Biasanya suatu perjanjian adalah timbal balik, kecuali dalam perjanjian yang bersifat sepihak (*eenzijdig overeenkomst*) seperti hal-hal yang diatur dalam Pasal 132 KUH Perdata (isteri yang

---

<sup>89</sup> Tresna, 2023, Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi, *Lex Privatum*, Vol.XI/No.4, hal.4

melepaskan haknya atas harta persatuan, Pasal 875 KUH Perdata (tentang wasiat) dan Pasal 1084 KUH Perdata (penerimaan warisan).<sup>90</sup>

Perjanjian, baik yang sepihak maupun yang dua pihak adalah suatu perbuatan hukum, yang tiap-tiap perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, baik berupa timbulnya hak maupun berupa lenyapnya hak. Perbuatan hukum yang bersegi satu hanya memerlukan kehendak atau pernyataan kehendak dari satu pihak saja sudah cukup menimbulkan akibat hukum. Antara kedua pihak, baik penjual maupun pembeli ditimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik. Si pembeli berkewajiban membayar harga barang yang disepakati dan berhak menerima barang yang telah dibayar, sebaliknya si penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijual dan berhak menerima uang pembayaran dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, hak bagi satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, sedang kewajiban bagi pihak yang satu menjadi hak bagi pihak yang lain. Perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini dalam bahasa Belanda disebut *wederkerig*. Dalam persetujuan seperti ini selalu masing-masing pihak mempunyai hak-hak dan kewajiban-kewajiban.<sup>91</sup>

Mereka terikat dengan janji yang mereka buat dan sebagaimana dikatakan oleh Pasal 1338 bagian pertama KUH Perdata, perjanjian itu mengikat sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Sebagaimana telah diuraikan, dalam sistem KUH Perdata sebagaimana yang dinyatakan dalam

---

<sup>90</sup> Marvita Langi, 2016, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3, hal.100

<sup>91</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, hal. 75.

Pasal 1338 KUH Perdata dianut asas konsensualisme yaitu bahwa pada dasarnya suatu perjanjian dan perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Khususnya dalam jual beli bahwa di dalam Hukum Adat ternyata, bahwa janji belaka tidaklah mempunyai kekuatan mengikat, sehingga dapat dikatakan, bahwa harus terjadi suatu peristiwa lagi agar janji itu mempunyai akibat hukum. Peristiwa itu ialah adanya penyerahan sesuatu yang berwujud, yang biasanya dinamakan panjar atau panjer. Dilihat dari keseluruhan perjanjian, maka penyerahan panjar oleh salah satu pihak sesungguhnya merupakan permulaan pelaksanaan perjanjian sehingga perjanjian yang sudah di beri panjar itu mempunyai akibat bahwa pihak yang telah menerima panjar itu telah berhutang jadi mempunyai kewajiban untuk menempati janjinya. Dengan lain perkataan pihak penerima panjar terikat dalam perjanjian tersebut.<sup>92</sup>

Jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah oleh penjual, yang dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli yang bersifat terang, tunai dan riil. Terang artinya jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dahulu dilakukan dihadapan kepala desa atau kepala adat, sedangkan tunai artinya pembayaran dilakukan bersamaan dengan pemindahan haknya oleh penjual, dan riil artinya jual beli tersebut merupakan perbuatan yang nyata.<sup>93</sup> Jual beli tanah berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>92</sup> Sunarjati Hartono, 1977, *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung, hal. 9.

<sup>93</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.209

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada dasarnya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan agar nantinya akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan hak.<sup>94</sup>

Sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah, perlunya untuk memperhatikan hal-hal tersebut terutama kepastian hukum atas tanah yang dijadikan obyek jual beli, selanjutnya dapat dilakukan proses balik nama pada sertifikat hak atas tanah agar tidak timbul permasalahan di kemudian hari. Sebab faktanya masih sering ditemukan perjanjian yang tidak selalu berjalan sesuai kesepakatan awal sehingga timbul suatu permasalahan, bahkan tidak sedikit pula yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.<sup>95</sup>

Wanprestasi atau ingkar perjanjian merupakan suatu kondisi yang disebabkan oleh salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi juga dapat diartikan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>96</sup>

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>97</sup>

---

<sup>94</sup> *Ibid.*, hal.212

<sup>95</sup> Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, hal.566

<sup>96</sup> Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.180.

<sup>97</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.74

Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:<sup>98</sup>

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali. Menurut M. Yahya Harahap bahwa wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak seleyaknya.<sup>99</sup> Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Berdasarkan pendapat ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa maksud dari wanprestasi adalah pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, telambat memberikan prestasi,

---

<sup>98</sup> Tresna, *Op.cit.*, hal.6

<sup>99</sup> Yahya Harahap, 1982, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 60

melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.<sup>100</sup>

Terdapat empat hal yang diakibatkan karena terjadi wanprestasi di dalam suatu perikatan yaitu:

1. Perikatan tetap ada. Dalam hal ini, wanprestasi tidak menghapus adanya perikatan antara kedua belah pihak.

---

<sup>100</sup> Tresna, *Op.cit.*, hal. 7



2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur. Ketentuan tersebut dijelaskan di dalam Pasal 1243 KUH Perdata yaitu 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 dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas menunjukkan bahwa pernyataan lalai seseorang dapat dipenuhi melalui :
  - a. Melalui somasi (mengirim surat peringatan) debitur tidak mengindahkan (terhadap perjanjian yang menentukan batas waktu).
  - b. Melalui sifat prestasi artinya prestasi atau sesuatu yang harus Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara penggugat (penjual) dan Pembeli (tergugat), secara yuridis menunjukkan bahwa dengan telah dilakukannya penguasaan secara fisik terhadap obyek perjanjian (tanah) selama 14 tahun, sementara harga belum/tidak dilakukan pembayaran secara lunas, maka dalam hal ini pembeli (tergugat) telah melakukan wanprestasi dalam bentuk melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Oleh karena itu penjual (penggugat) dapat mengajukan pembatalan perjanjian atau jika dalam pelaksanaan perjanjian telah menimbulkan kerugian, maka

penggugat dapat mengajukan pembatalan perjanjian yaitu tanah secara fisik kembali kedalam penguasaan penjual dan penjual mengembalikan harga yang telah diterima serta tuntutan ganti rugi yaitu penguasaan dan pemanfaatan tanah selama berapa lama ia tempati oleh pembeli (tergugat).

3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu. Pasal 1237 KUHPerdara yaitu dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdara yaitu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Secara umum alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsolidasi, penilaian ahli dan arbitrase (Pasal 1 huruf 1 UU No. 30 Tahun 1999).

#### 1. Konsultasi

Undang-undang No. 30 Tahun 1999 tidak ditemukan rumusan atau penjelasan mengenai arti dari konsultasi. Namun demikian, konsultasi pada prinsipnya merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara satu pihak tertentu yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan konsultan yang memberikan pendapat kepada klien untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan klien tersebut. Tidak ada satu rumusan yang menyatakan sifat keterikatan atau kewajiban untuk memenuhi dan mengikuti pendapat yang disampaikan oleh pihak konsultan.

#### 2. Negosiasi

Secara umum negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Di sini para pihak berhadapan langsung secara seksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka.

#### 3. Mediasi

Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (mediator) guna

mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.

#### 4. Konsiliasi

Sebenarnya antara konsiliasi dengan mediasi tidak ada perbedaan prinsip, karena dalam keputusan konsiliasi pun didefinisikan sebagai upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga netral untuk membantu para pihak yang bersengketa dalam menemukan bentuk-bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak. Namun, menurut, Suparto Wijoyo, perbedaan antara konsiliasi dengan mediasi bahwa pada konsiliasi seorang konsiliator dalam proses konsiliasi hanyalah memainkan peran pasif, sedangkan pada mediasi-mediator memainkan peran aktif dalam membantu para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka.

#### 5. Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah salah satu pola yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa perdata. Ahli adalah pihak ketiga yang memiliki pengetahuan tentang ruang lingkup sengketa yang dihadapi para pihak atau oleh salah satu pihak. Di sini para pihak yang bersengketa atau salah satu pihak yang terlibat sengketa pada umumnya mendatangi ahli untuk meminta pendapat, petunjuk dan pertimbangan untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapi.

## 6. Arbitrase

Pasal 1 UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Umum, arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Lembaga arbitrase tidak lain merupakan suatu jalur musyawarah yang melibatkan pihak ketiga sebagai wasitnya. Dengan perkataan lain, arbitrase adalah suatu cara penyelesaian perselisihan dengan bantuan pihak ketiga, bukan hakim, walaupun dalam pelaksanaan putusannya harus dengan bantuan hakim.<sup>101</sup>

Akibat wanprestasi yang ditimbulkan oleh pihak Debitur, maka menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata), Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata), Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata), Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdata adalah:

1. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak- pihak artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat,

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, hal.103

dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.

2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
3. Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Apabila langkah ini tidak membuahkan hasil maka pihak yang dirugikan dalam hal ini penjual tanah tersebut harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut segala haknya berdasarkan wanprestasi yaitu membayar ganti rugi, biaya dan bunga. Dalam hal gugatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah yang tidak terlaksana maka pembatalan jual beli hak atas tanah itu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Menurut teori klasik yang membedakan antara gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, tujuan gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plaintiff to the position if he would have been in had the contract been performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winstderiving*. Sedangkan tujuan gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Sehingga ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata atau *reliance loss*. Permasalahan hukum yang timbul adalah dalam hal ada hubungan kontraktual antara para pihak dan terjadi wanprestasi dapatkah diajukan gugatan perbuatan melawan hukum.<sup>102</sup>

Pembatalan perjanjian dapat dilihat dari Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini persetujuan tidak batal demi hukum tapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim leluasa untuk menurut keadaan

---

<sup>102</sup> Marvita Langi, *Op.cit.*, hal.102

atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.<sup>103</sup>

Akibat hukum wanprestasi dimana Hakim juga mempunyai hak leluasa untuk menentukan suatu keputusan, yang berarti bukan merupakan suatu kepastian bagi kreditur untuk menerima keputusan dari hakim, bahwa perjanjian mereka buat dengan debitur pasti mendapat keputusan pembatalan perjanjian. Bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat *constitutief* dan bukan *declaratoir* malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan *descretioniar* artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil, hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang dimintakan harus diluruskan.

Peralihan resiko dalam bagian umum KUH Perdata tidak ada diatur tentang resiko dalam perjanjian timbal balik. Penyelesaian resiko ini melalui asas kepatutan, menurut kepatutan dalam perjanjian timbal balik, resiko ditanggung oleh mereka yang tidak melakukan prestasi. Menurut Pasal 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. Kalau si penjual itu belum terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko tadi dari si pembeli

---

<sup>103</sup> *Ibid.*, hal. 7



kepada si penjual, jadi dengan lalainya si penjual, resiko itu beralih kepada dia.

Menurut pasal di atas, resiko atas barang yang diperjanjikan dijual, sejak ditutupnya perjanjian jual beli dibebankan kepada si pembeli. Kalau si penjual terlambat menyerahkan maka ia telah melakukan wanprestasi. Dapat disimpulkan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah apabila terjadi keadaan memaksa, sehingga suatu pihak tidak memenuhi prestasi, maka resiko adalah atas tanggungan si pemilik, merupakan suatu keadilan dan pantas apabila pihak lain dibebaskan dari kewajibannya untuk menyerahkan suatu barang. Sedangkan membayar biaya Perkara. Ongkos atau biaya perkara menurut ketentuan hukum acara perdata selalu dibebankan kepada pihak yang kalah. Dalam perkara atau tuntutan karena adanya wanprestasi, maka besarkemungkinan debitur yang akan kalah dalam berperkara, maka hakim memberikan keputusan untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara tersebut. Wanprestasi atau ingkar janji mempunyai akibat-akibat penting, maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi.

Sudah merupakan asas umum dalam hukum perdata, bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian orang lain, mewajibkan bagi orang yang menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian yang disebabkan (Pasal 1365 KUHPerdata). Dalam hal ini orang atau pihak yang berutang atau debitur yang harus membayar ganti rugi tersebut kepada pihak yang dirugikan atau kreditur. Terhadap kelalaian

dan kealpaan si berutang atau pihak yang dinyatakan wanprestasi diancam dengan beberapa sanksi yaitu:

1. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), Wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya Wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim Pasal 181 ayat (1) (HIR) *Herziene Inland Reglement*. Pembeli yang terbukti melakukan Wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 47.

Sanksi ini baru dapat dimintakan pelaksanaannya jika sudah terbukti di muka hakim dengan adanya penetapan dari hakim.

Undang-undang juga memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam bentuk ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai, masih dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan kreditur. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya bahwa siberutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah ada atau sedianya harus dapat digunakan sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena suatu tipu muslihat yang dilakukan olehnya. Berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut di atas maka ganti rugi itu dibatasi hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari perjanjian. Ganti rugi ini mempunyai 3 (tiga) unsur yaitu:

1. Biaya, adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata dikeluarkan oleh kreditur. Misalnya biaya- biaya perkara.
2. Rugi, adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur, sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan.

KUH Perdata kita hanya mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat materil (berujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immateril tidak berujud (moral).

3. Bunga, yang diartikan dengan bunga ialah keuntungan yang diharapkan yang tidak diperoleh kreditur. Ilmu hukum perdata mengenai berbagai jenis bunga, berpendapat sebagai berikut:
  - a. Bunga konvensional.
  - b. Bunga Moratoir
  - c. Bunga kompensatoir
  - d. Bunga Berganda

Jumlah ganti rugi untuk menentukan besarnya jumlah ganti rugi undang-undang memberikan beberapa pedoman yaitu:

1. Besarnya jumlah ganti rugi itu ditentukan sendiri oleh undang-undang, misalnya Pasal 1250 KUH Perdata.
2. Pihak-Pihak sendiri menentukan besarnya jumlah ganti rugi, Pasal 249 KUH Perdata.
3. Jika tidak ada ketentuan dalam undang-undang dan para pihak sendiri juga tidak menentukan apa-apa, maka besarnya ganti rugi ini harus ditentukan berdasarkan kerugian yang benar-benar telah terjadi, atau dapat diduga sedemikian rupa sehingga keadaan kekayaan dari si berpiutang harus sama seperti seandainya si berutang memenuhi kewajibannya. Kerugian yang jumlahnya melampaui batas-batas yang dapat diduga tidak boleh ditimpakan kepada debitur.

Di dalam KUHPerdata dibedakan antara tahap kesepakatan mengenai barang dan harga dan tahap peralihan hak milik (tergantung pada obyek perjanjian apakah benda bergerak atau benda tetap). Sedangkan berdasarkan

UUPA terjadinya peralihan hak milik atas obyek perjanjian terjadinya bersamaan dengan dengan kesepakatan mengenai barang dan harga (tunai, terang dan riil). Dalam hal perbuatan tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pembayaran harga tanah obyek sengketa dengan jumlah dan jangka waktu yang disepakati adalah perbuatan ingkar janji. Sehingga kesepakatan jual beli tanah tersebut batal demi hukum. Penggugat harus mengingatkan kepada tergugat agar tanah obyek sengketa dikembalikan kepada penggugat dan juga penggugat harus berusaha mengajak tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah. Jika tidak berhasil sementara tergugat telah menikmati tanah dan hasil tanah tersebut. Oleh karena tidak adanya itikad baik dari tergugat karena menguasai obyek sengketa secara tidak sah maka sepantasnya tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat.<sup>105</sup>

Wanprestasi menyebabkan kepastian hukum terganggu karena pihak lain menjadi tidak pasti mengenai hak dan kewajibannya. Gustav Radbruch yang dikenal dengan teorinya mengenai tujuan hukum yang mencakup tiga nilai dasar kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), keadilan (*Gerechtigkeit*), dan kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*). Analisis terhadap problematika hukum jual beli hak atas tanah karena wanprestasi melalui perspektif teori Radbruch dapat memberikan pandangan yang komprehensif, yaitu :

1. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)

---

<sup>105</sup> Tresna, *Op.cit.*, hal.9

Kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus dapat memberikan kepastian bagi semua pihak yang terlibat. Dalam konteks jual beli tanah yaitu :

- a. Kepastian atas Status Tanah. Adanya sertifikat tanah yang sah dan terdaftar memberikan kepastian hukum mengenai hak milik tanah.
- b. Perjanjian yang Jelas. Perjanjian jual beli harus disusun dengan jelas dan detail, mencakup semua hak dan kewajiban para pihak untuk menghindari ambiguitas.
- c. Pelaksanaan yang Konsisten. Kewajiban penjual dan pembeli harus dijalankan sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Ketidapatuhan atau wanprestasi mengancam kepastian hukum karena menciptakan ketidakpastian mengenai hak dan kewajiban para pihak.

## 2. Keadilan (*Gerechtigkeit*)

Keadilan menuntut agar hukum memberikan perlakuan yang adil bagi semua pihak, yaitu :

- a. Perlindungan hak pihak yang dirugikan. Jika terjadi wanprestasi, hukum harus melindungi pihak yang dirugikan dengan memberikan hak untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.
- b. Sanksi yang proporsional. Pemberian sanksi kepada pihak yang melakukan wanprestasi harus proporsional dengan kerugian

yang ditimbulkan, memastikan bahwa hukuman tersebut adil dan dapat memberikan efek jera.

- c. Proses hukum yang adil. Penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui proses hukum yang transparan dan tidak memihak, baik melalui pengadilan maupun alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase.

### 3. Kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*)

Kemanfaatan menekankan bahwa hukum harus bermanfaat dan dapat mencapai tujuan sosial yang diinginkan. Hukum harus menyediakan mekanisme yang efektif untuk penyelesaian sengketa yang timbul akibat wanprestasi, sehingga pihak yang dirugikan dapat segera mendapatkan solusi. Aturan hukum dan sanksi yang jelas dapat mencegah pihak-pihak dalam perjanjian untuk melakukan wanprestasi, sehingga jual beli tanah dapat berjalan dengan lancar dan tanpa hambatan. Dengan adanya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, transaksi jual beli tanah akan lebih stabil dan dapat mendorong aktivitas ekonomi yang sehat dan berkelanjutan.

Wanprestasi dalam konteks jual beli hak atas tanah, mengganggu ketiga nilai ini. Oleh karena itu, sistem hukum harus dirancang sedemikian rupa untuk mengatasi dan mencegah wanprestasi, serta memberikan perlindungan dan solusi yang adil bagi pihak yang dirugikan. Dengan demikian, hukum dapat menjalankan fungsinya untuk menjaga ketertiban, keadilan, dan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas maka, orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah dapat digolongkan sebagai wanprestasi. Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga. Mengatasi problematika hukum dalam jual beli hak atas tanah akibat wanprestasi memerlukan pendekatan yang komprehensif, yang mencakup kepastian hukum, keadilan, dan kegunaan. Dengan memastikan perjanjian yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, sanksi yang adil, serta proses penyelesaian sengketa yang efisien, sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak yang dirugikan dan mencegah terjadinya wanprestasi di masa depan.

**B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Karena Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi**

Negara Indonesia adalah Negara Hukum maka harus mendukung pemberian perlindungan dan jaminan kepada seluruh masyarakat untuk mendapatkan hak yang sama kepada setiap orang, karena Negara Hukum terlahir dari perjuangan individu yang ingin melepaskan dirinya dari kesewenang-wenangan. Dalam Negara Hukum setiap orang berhak untuk



mendapatkan kesamaan (*equality*) dan ada pula pembatasan (*restriction*), sarana yang membatasi kedua hal tersebut adalah hukum.<sup>106</sup>

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan dilain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan. Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>107</sup> Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>108</sup> Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa

---

<sup>106</sup> Ida Ayu, *Op.cit.*, hal.628

<sup>107</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 133

<sup>108</sup> Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, hal 3.

perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan eventif dan represif.<sup>109</sup>

Berdasarkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya. Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk

---

<sup>109</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu. Surabaya, hal. 2

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

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon menjadi landasan yang relevan dalam mengatasi situasi di mana pihak mengalami kerugian akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena adanya tindakan wanprestasi. Hadjon memandang perlindungan hukum sebagai suatu upaya yang mencakup dua aspek utama, yaitu preventif dan repressif. Dalam konteks preventif, perlindungan hukum diwujudkan melalui langkah-langkah seperti pembuatan akta jual beli yang jelas dan lengkap, serta pemeriksaan dokumen yang cermat sebelum transaksi dilakukan. Langkah-langkah ini bertujuan untuk mencegah terjadinya kerugian dan sengketa di masa depan. Di sisi lain, dalam aspek repressif, perlindungan hukum ditegakkan melalui sistem penegakan hukum yang efektif, memungkinkan pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan dan memperoleh ganti rugi yang adil atas kerugian yang diderita akibat wanprestasi. Dengan demikian, teori perlindungan hukum Hadjon memberikan landasan yang kuat dalam memastikan bahwa pihak yang mengalami kerugian akibat pembatalan akta jual beli hak atas

tanah karena wanprestasi dapat memperoleh perlindungan yang sesuai dan efektif sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum secara preventif diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Perlindungan ini diberikan kepada pemegang hak atas tanah untuk melakukan suatu itikad baik. Unsur yang terkandung dalam perlindungan hukum atas diberikannya terhadap pemegang hak atas tanah terhadap orang yang beritikad baik, maka pemegang sertipikat akan dikuasai dengan nyata dan terus menerus tidak adanya suatu gugatan atau keberatan yang diajukan terhadap pihak lainnya. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara, Pembeli dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa objek perjanjian dalam penguasaan yang dijual secara aman dan tenteram serta menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.<sup>110</sup>

Peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, yang dibuatkan dengan akta PPAT dan berwenang mendaftarkan ke kantor pertanahan agar tercipta perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan yaitu penjual dan pembeli. Perlindungan terhadap penjual yaitu perlindungan yang dapat dilakukan adalah meminta pembeli agar segera membayarkan harga objek perjanjian dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPerdara kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana

---

<sup>110</sup> Socha Tcefortin Indera Sakti , Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letterc Di Bawah Tangan ,*Jurnal Privat Law*, Volume VIII No. 1 Januari-Juni 2020, hal.90

ditetapkan menurut perjanjian. Namun, jika tidak ditentukan pada waktu membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPerdara pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan.

Dikaji dari teori perlindungan hukum, perlindungan hukum bagi pembeli atas jual beli tanah dapat diwujudkan dengan cara jual beli tersebut dilakukan secara terang. Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta dihadapan Kepala Desa setempat yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan Kepala Desa tersebut menjadi terang bukan 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 sah.

Jual-beli tanah dalam hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Desa yang merupakan Kepala Adat yang bertindak sebagai saksi yang menjamin bahwa jual-beli tersebut tidak bertentangan dengan hukum adat yang berlaku dan jual-beli menjadi terang serta pembeli akan mendapat pengakuan dari masyarakat sebagai pemilik tanah yang baru sekaligus akan mendapat perlindungan hukum apabila ada gugatan dari pihak lain. Jual-beli tanah tersebut diikuti dengan dibuatnya surat pernyataan dari penjual bahwa penjual telah menjual tanahnya kepada pembeli sekaligus menerima uang

pembayarannya dan sejak sekarang bukan lagi menjadi pemilik tanah yang diperjual-belikan tersebut.

Dikaji dari teori di atas, perlindungan hukum bagi pembeli terkait dengan jual beli tanah juga dapat diwujudkan dengan melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat dibuatkan Akta jual beli tanah. Akta jual beli tanah inilah yang nanti digunakan saat proses peralihan dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional. Selain itu tujuan dari pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT ini adalah agar jual beli tanah tersebut tidak termasuk perbuatan dibawah tangan. Meskipun bukan perbuatan dibawah tanah, akta jual beli ini harus segera didaftarkan menjadi sertipikat, agar perlindungan hukum terhadap status kepemilikan hak tanah menjadi kuat. Akta jual beli dan sertipikat tanah ini merupakan bentuk perlindungan yang bersifat represif.

Suatu perlindungan hukum respresif adalah perlindungan hukum untuk upaya menyelesaikan sengketa di pengadilan, sehingga berdasarkan yurisprudensi hak atas tanah pembeli dapat dilindungi. Dengan adanya pendaftaran tanah akan mendapatkan perlindungan hukum yang merasakan tidak akan mendapatkan gangguan dan gugatan dari pihak lainnya. Untuk menjamin suatu kepastian hukum, peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu diperlukannya persyaratan formil bagi penjual hak atas tanah dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut.

Terdapat beberapa perlindungan hukum terkait dengan wanprestasi di dalam perjanjian jual beli, yaitu perlindungan kepada penjual yang

memenuhi syarat sebagaimana telah ditetapkan oleh penjual itu dan perlindungan terhadap pembeli umumnya diikuti dengan pemberian kuasa yang tidak bisa ditarik lagi. Perlindungan hukum tidak berlaku untuk semua pembeli melainkan hanya berlaku untuk kriteria pembeli tertentu. Kriteria pembeli yang dilindungi ialah yang memiliki itikad baik. Ketentuan itikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa, “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik,” artinya Pelaksanaan perjanjian dilakukan menurut rasionalitas dan kepatutan atau kepatutan dalam masyarakat.

Menurut Zabar Husaini, bahwa Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.<sup>111</sup>

Pembeli yang beritikad baik akan memperoleh 2 perlindungan hukum. Perlindungan internal adalah berasal dari PPJB dan AJB yang sebelumnya telah disepakati oleh para pihak. Perlindungan Eksternal yang bersyarat, berasal dari negara. Perlindungan eksternal tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 tahun 1997 dinyatakan bahwa setelah 5 tahun sertifikat terbit, pihak yang merasa kepentingannya terganggu oleh terbitnya sertifikat

---

<sup>111</sup> Zabar Husaini. (2019). “Pembeli Beritikad Baik dari Perjanjian Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435 K/PDT/2017/PN.MKD)”. *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang*, Magelang, hal.36.

tersebut tidak dapat lagi mengajukan keberatan atau menggugat. Pemegang sertifikat pun mendapatkan perlindungan hukum. Karena setelah 5 (lima) tahun sertifikatnya terbit, maka tidak ada pihak yang dapat menggugatya lagi. Akan tetapi PP 24 tahun 1997 menetapkan syarat, yakni penerbitan sertifikat dilakukan dengan cara yang diatur oleh undang-undang, kemudian secara nyata dikuasai dan dilakukan dengan itikad baik.<sup>112</sup> Apabila pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Berdasarkan uraian di atas maka perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena wanprestasi harus mencakup langkah-langkah preventif dan repressif. Teori Philipus M. Hadjon menekankan pentingnya kedua bentuk perlindungan ini untuk memastikan bahwa hak-hak pihak yang dirugikan terlindungi secara efektif.

Dengan langkah preventif, seperti pembuatan akta yang jelas dan pemeriksaan legalitas tanah, serta langkah repressif, seperti gugatan ke pengadilan dan penegakan sanksi, sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang menyeluruh dan efektif bagi pihak yang dirugikan. Pendekatan ini memastikan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat

---

<sup>112</sup> Yadzka Nafis. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Kota Solok (Studi Putusan MA No. 1826 K/PDT/2014). *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 2 No. 8, hal.1



penyelesaian sengketa tetapi juga sebagai mekanisme pencegahan yang menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Setiap masyarakat berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, karena di dalam Pancasila dan dasar Negara Hukum adalah sumber dari perlindungan hukum itu karena didalamnya telah diatur perlindungan terhadap harkat dan martabat serta prinsip pengakuan. Namun perlindungan hukum tidak berlaku untuk semua pembeli melainkan hanya berlaku untuk kriteria pembeli tertentu. Kriteria pembeli yang dilindungi ialah yang memiliki itikad baik.



**C. Contoh Akta / Litigasi yang Berkaitan**

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**MUHAMMAD IDHAM KHOLID, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KOTA TEGAL

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

**Jalan Gajah Mada Nomor 220, Pekauman, Kec. Tegal Barat, Kota Tegal**

**Telp/Fax (0283) 345678**

---

**AKTA JUAL BELI**

Nomor : 1222/2023

Pada hari ini Kamis, tanggal satu bulan Desember tahun duaribu dua puluh dua (01-12-2022). -----hadir dihadapan saya **MUHAMMAD IDHAM KHOLID, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2013 Nomor : 803/KEP-17.3/X/2013, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Wilayah Kota Tegal dan berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 220, Pekauman, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

---I. Nyonya N U R A I S A H, Warga Negara Indonesia, -

lahir di Tegal, tanggal sepuluh Pebruari seribu -  
sembilan ratus tujuh puluh dua (10-02-1972), ----  
Pedagang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan --  
Nomor Induk Kependudukan : 3376011002720001 ; ---

--        -        Untuk melakukan tindakan hukum dibawah ini-  
-        telah mendapat persetujuan dari suaminya --  
-        yang turut hadir dan menanda-tangani akta -  
--        ini, dihadapan saya, Pejabat, yaitu : -----  
-        -        Tuan K A R T U B I, Warga Negara -----  
-        Indonesia, lahir di Tegal, tanggal ---  
-        dua belas Mei seribu sembilan ratus --  
-        enam puluh delapan (12-05-1968), -----  
-        Pedagang, Pemegang Kartu Tanda -----  
-        Penduduk dengan Nomor Induk -----  
-        Kependudukan : 3376011205680001 ; ----  
-        -        Keduanya bertempat tinggal di Kota Tegal, -----  
-        Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Muarareja, -----  
-        Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003 ; -----  
-        -        Menurut Keteranganannya adalah istri yang sah ---  
-        satu-satunya. -----

"Selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut : **PIHAK PERTAMA**".

II. 1. Tuan SUBUR KURNIAWAN, Warga Negara Indonesia, ---  
-        lahir di Tegal, tanggal tujuh Agustus seribu ----  
-        sembilan ratus tujuh puluh dua (07-08-1972), ----  
-        Pedagang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan --

Nomor Induk Kependudukan : 3376010708720001 ; ---

- 2. Nyonya W A S T I A H, Warga Negara Indonesia, ---

- - lahir di Tegal, tanggal empat belas Oktober -----

- - seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan -----

- - (14-10-1978), Pedagang, Pemegang Kartu Tanda ----

- - Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : -----

- - 3376011410780004 ; -----

- - Keduanya suami istri, bertempat tinggal di Kota ----

- Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Muarareja, ---

- Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 002 ; -----

"Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut : **PIHAK KEDUA**". -

Para Penghadap dikenal oleh saya/Penghadap saya kenal dan --

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya oleh saksi -----

pengenal yang akan disebut pada akhir akta ini. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak --

Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari --

Pihak Pertama : -----

. Hak Milik : -----

- Nomor : 02078/Muarareja, atas sebidang tanah -----

- sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal -----

29 Maret 2018 Nomor : 00352/MUARAREJA/2018 -----

seluas : 76 M<sup>2</sup> (tujuh puluh enam meter persegi), -----

dengan : -----

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : -----

11.06.03.04.02215 dan Surat Pemberitahuan Pajak -----

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor ----

Objek Pajak (NOP) : 33.76.030.009.009-0005.0 ; -----

terletak di : -----

- Propinsi : Jawa - Tengah ; -----

- K o t a : T e g a l ; -----

- Kecamatan : Tegal Barat ; -----

- Kelurahan : Muarareja ; -----

Jual Beli ini meliputi pula : -----

- Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah ----  
tersebut. -----

selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini ----  
disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 75.000.000,00  
(tujuh puluh lima juta rupiah). -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang -  
tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan-  
uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda ----  
penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual Beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai -  
berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ---  
ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala ---  
keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban ----  
atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban -----  
Pihak Kedua. -----

-----  
----- Pasal 2 -----  
Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut -----  
diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari ---  
sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang --  
yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban -  
beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----  
----- Pasal 3 -----  
Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ---  
ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum -  
penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang -  
berlaku. -----

-----  
----- Pasal 4 -----  
Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek -  
jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh -----  
instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan ---  
menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan -----  
Nasional tersebut dengan tidak mempertimbangkan kembali ----  
harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. --

-----  
----- Pasal 5 -----  
Para pihak menyatakan bahwa identitas tersebut adalah -----  
benar sesuai data yang diterima saya, selaku Pejabat -----  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanah tersebut tidak terjadi -  
sengketa, bila ternyata dikemudian hari tidak benar dan ----

timbul tuntutan hukum, menjadi tanggungjawab kedua belah ---  
 pihak sepenuhnya, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah -----  
 dibebaskan dari segala tuntutan hukum. -----

----- Pasal 6 -----

Pihak Kedua dengan ini memberi kuasa penuh kepada : -----  
 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Karyawannya ; ---

----- K H U S U S -----

- Untuk mengurus proses balik nama atas sebidang tanah Hak -  
 Milik Nomor : 02078/Muarareja, berdasarkan akta ini keatas -  
 nama Pembeli/Pihak Kedua pada Kantor Pertanahan Kota Tegal -  
 hingga selesai, dan mengambil/menerima atas Sertipikat ----  
 tanah tersebut diatas. -----

----- Pasal 7 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya ----  
 memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah --  
 pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Tegal. -----

----- Pasal 8 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya -----  
 peralihan hak ini dibayar oleh Pembeli/Pihak Kedua. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya HANDAYANI, Warga Negara Indonesia, lahir di ---  
 Tegal, tanggal dua belas Maret seribu sembilan ratus -

sembilan puluh dua (12-03-1992), Pemegang Kartu -----  
Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan : -----  
3376021203920001, bertempat tinggal di Kota Tegal, ---  
Kecamatan Tegal Timur, Kelurahan Kejambon, Rukun -----  
Tetangga 002, Rukun Warga 001 ; -----

2. Nyonya DEWI SUSANTI, Warga Negara Indonesia, lahir ---  
di Tegal, tanggal sembilan Juni seribu sembilan -----  
ratus sembilan puluh empat (09-06-1994), Pemegang ----  
Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -----  
Kependudukan : 3376010906940001, bertempat tinggal ---  
di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan -----  
Tegalsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002 ; -----

- Keduanya Pegawai Kantor Notaris/PPAT ; -----  
-----  
sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan,  
maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan ---  
oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut diatas, akta ---  
ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak --  
Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap -  
asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di ----  
kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan -  
kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal. -----  
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli -  
dalam akta ini. -----  
-----  
-----





## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga. Wanprestasi menyebabkan kepastian hukum terganggu karena pihak lain menjadi tidak pasti mengenai hak dan kewajibannya. Mengatasi problematika hukum dalam jual beli hak atas tanah akibat wanprestasi memerlukan pendekatan yang komprehensif, yang mencakup kepastian hukum, keadilan, dan kegunaan. Dengan memastikan perjanjian yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, sanksi yang adil, serta proses penyelesaian sengketa yang efisien, sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang memadai bagi pihak yang dirugikan dan mencegah terjadinya wanprestasi di masa depan.
2. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta jual beli hak atas tanah karena salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu harus mencakup langkah-langkah preventif dan repressif. Teori Philipus M. Hadjon menekankan pentingnya kedua bentuk perlindungan ini untuk memastikan bahwa

hak-hak pihak yang dirugikan terlindungi secara efektif. Dengan langkah preventif, seperti pembuatan akta yang jelas dan pemeriksaan legalitas tanah, serta langkah repressif, seperti gugatan ke pengadilan dan penegakan sanksi, sistem hukum dapat memberikan perlindungan yang menyeluruh dan efektif bagi pihak yang dirugikan. Pendekatan ini memastikan bahwa hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat penyelesaian sengketa tetapi juga sebagai mekanisme pencegahan yang menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah. Setiap masyarakat berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, karena didalam Pancasila dan dasar Negara Hukum adalah sumber dari perlindungan hukum itu karena didalamnya telah diatur perlindungan terhadap harkat dan martabat serta prinsip pengakuan. Namun perlindungan hukum tidak berlaku untuk semua pembeli melainkan hanya berlaku untuk kriteria pembeli tertentu. Kriteria pembeli yang dilindungi ialah yang memiliki itikad baik.

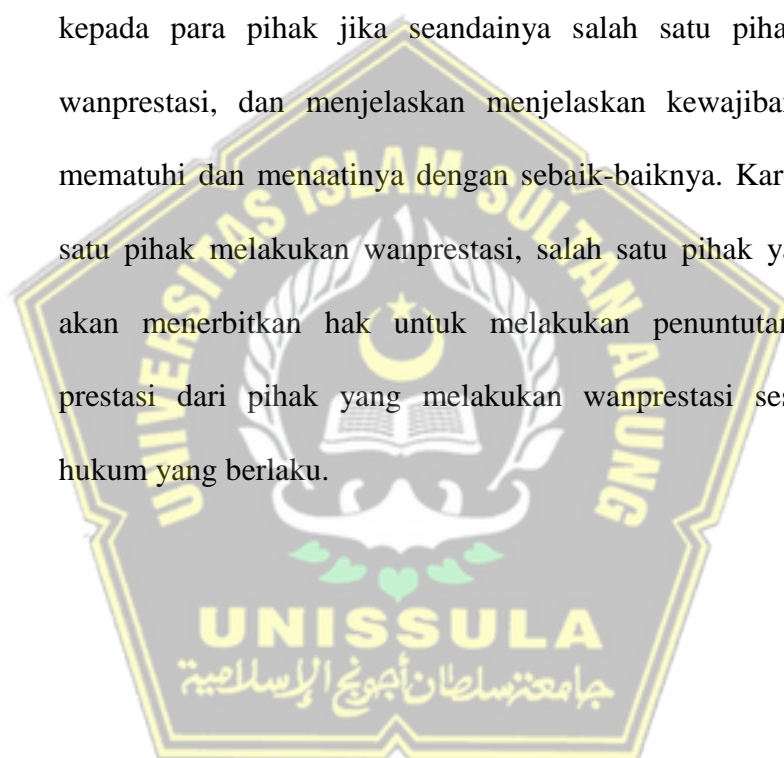
## **B. Saran**

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Diharapkan para pihak dalam membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi akta pengikatan jual beli tersebut dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa dalam Akta Perjanjian Pengikatan

Jual Beli, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana maksud dan tujuan dari keinginan dari kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli.

2. Notaris hendaknya menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari Pembatalan Akta Pejanjian Pengikatan Jual Beli tersebut kepada para pihak jika seandainya salah satu pihak melakukan wanprestasi, dan menjelaskan kewajiban para pihak mematuhi dan menaatinya dengan sebaik-baiknya. Karena jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, salah satu pihak yang dirugikan akan menerbitkan hak untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak yang melakukan wanprestasi sesuai prosedur hukum yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Hadid

Al-Qur'an Surah An-Nuur

### B. Buku

Abdul Aziz Muhammad Azzam, (2010), *Fiqh Muamalat*, terj. Nadirsyah Hawari, Amzah, Jakarta.

Abdul Manan, (2000), *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya.

Abdulkadir Muhamad, (1990), *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., (2008), *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Abdurrahman As-sa'di, dkk., 2008, *Fiqh Jual Beli: Panduan Praktis Bisnis Syari'ah*, terj. Abdullah, Senayan Publishing, Jakarta.

Achmad Ali, (2010), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Achmad Rubaie, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang.

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

Ahmadi Miru, (2007), *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

AP. Parlindungan, (1986), *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.

Asikin Zainal, (2012), *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Boedi Harsono, (1994), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.

Dyara Radhite Oryza Fea, (2018), *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.

- Effendi Perangin, (1987), *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Effendy Perangin, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, (2013), *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta.
- FX. Djumialdji. (2009), *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, (1991), *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, (2012), *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Habib Adjie, (2008), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditarna, Bandung.
- Hilman Hadikusuma, (1995), *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Jonaedi Efendi, (2018), *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Mariam Darius, (1997), *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung.
- Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, (1984), *Metode Penelitian Survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2015), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, (2008), *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, (2007), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- R. Setiawan, (1999), *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Putra Abadin, Jakarta.
- R. Subekti, (1995), *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rifa'i Abu Bakar, (2021), *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rusdi Malik, (2000), *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Salim HS, (2008), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

- Salim Hs, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, (2000), *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono, (2004), *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soedharyo Soimin, (2004), *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2007), *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sri Sutarni dan Sukardi, (2008), *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor.
- Subekti, (1975), *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Subekti, (1985), *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- Subekti, (1995), *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, (2007), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta.
- Sudargo Gautama, (1981), *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Sudarto, (2002), *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sunarjati Hartono, (1977), *Mencari Bentuk Dan Sistem Hukum Perjanjian Nasional Kita*, Intermasa, Bandung.
- Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, (2010), *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, (2011), *Azas azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta.
- Yahman, (2015), *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Jakarta.
- Yahya Harahap, (1982), *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Zamaludin Ali, (2016), *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

### C. Jurnal dan Penelitian

- Bethari Laksita, Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), *Publikasi Ilmiah*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, tahun 2020.
- Denny Suwondo dan Ikhsan Saputra, 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Volume 35 Nomor 2 (
- Hardianto Djanggih dan Salle Salle, 2017, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2.
- Heru Kurniawan, 2016, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2
- Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3.
- Indira, 2023, Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak Oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang Undang Jabatan Notaris, *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, Vol. 7 No. 1
- Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.
- Marvita Langi, 2016, Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli, *Lex Privatum*, Volume 4 Nomor 3
- Maulida Soraya Ulfah & Denny Suwondo. 2019, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Demak. *Prosiding : Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 2*. Unissula Semarang.
- Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*.
- Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Edisi 10 Tahun 1993.
- Socha Tcefortin Indera Sakti , Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letterc Di Bawah Tangan ,*Jurnal Privat Law*, Volume VIII No. 1 Januari-Juni 2020.
- Syarifah Lia & Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak



Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1.

Tatik Arjiati, Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah dan Bangunan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 1 (2017), Unissula, Semarang.

Tresna, 2023, Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi, *Lex Privatum*, Vol.XI/No.4.

Yadzka Nafis. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Kota Solok (Studi Putusan MA No. 1826 K/PDT/2014). *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 2 No. 8.

Zabar Husaini. (2019). “Pembeli Beritikad Baik dari Perjanjian Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung No : 3435 K/PDT/2017/PN.MKD)”. *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang*, Magelang.

Zakie & Mukmin, 2016, Konflik Agraria yang Tak Pernah Reda, *Legality Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 24, Nomor 1.

#### **D. Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur mengenai tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan yurisprudensi.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat.

#### **E. Internet**

<http://erzaputri.blogspot.com>

<https://www.rumah.com/>