

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN DEMAK**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh Gelar Sarjana  
Strata Satu  
(S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

LAYLA NUR RACHMADIYAH

NIM : 30302100181

**PROGRAM STUDI (S-1) ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN DEMAK**



**Diajukan Oleh :**

**LAYLA NUR RACHMADIYAH**

**NIM : 30302100181**

**Pada Tanggal, 05 Agustus 2024**

**Dosen Pembimbing :**

**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H**

**NIDN : 06-1710-6301**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN DEMAK**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**LAYLA NUR RACHMADIYAH**

**NIM : 30302100181**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji :

Pada tanggal, 07 Agustus 2024

Dan di nyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


**Tim Penguji  
Ketua,**


  
**Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum**  
NIDN : 16-1897-6001

Anggota,

**UNISSULA**

Anggota,

  
**Dr. Arpango, S.H., M.H**  
NIDN : 06-1106-6805

  
**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H**  
NIDN : 06-1710-6301



Mengetahui,  
Ketua Tim Penguji Hukum UNISSULA

  
**Dr. H. Awade, S.H., M.H**  
NIDN : 06-2004-6701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Layla Nur Rachmadiyah

NIM : 30302100181

Fakultas : Hukum

Program Studi : Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**"PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN DEMAK"**

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

Semarang, 16 Agustus 2024



Layla Nur Rachmadiyah

NIM : 30302100181

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Layla Nur Rachmadiyah  
NIM : 30302100181  
Fakultas : Hukum  
Progam Studi : Sarjana (S1) Ilmu Hukum  
Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini saya menyatakan Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

### **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN DEMAK”**

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

Semarang, 16 Agustus 2024



**Layla Nur Rachmadiyah**

**NIM : 30302100181**

## MOTTO

- Do'a mamahku seluas langit dan aku berteduh dibawahnya
- Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar
- Perlu bertumbuh tinggi untuk menjadi Wanita yang berjiwa tinggi

### Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Pintu surgaku, Ibunda Rahmawati selaku Mamah Penulis yang senantiasa melangitkkan doa baiknya serta memberi dukungan baik secara lahir dan batin
2. Cinta pertama dan panutanku, Ayahanda Edy Purwadi selaku Bapak Penulis yang selalu memperjuangkan masa depan dan kebahagiaan putrinya
3. Kakak dan adik-adik yang selalu ada untuk penulis
4. Almamater tercinta



## **KATA PENGANTAR**

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Sang Maha Pencipta, yang telah menciptakan seluruh alam semesta ini beserta isinya, Sang Maha Pengasih dan Penyayang, yang telah melimpahkan Rahmat-Nya dan Nikmat-Nya sungguh segala sesuatu penulis lakukan sampai detik ini tidak dapat terlaksana tanpa ada Ridho-Nya, dengan segala Rahmat-Nya dan Nikmat-Nya

penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul :

### **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN DEMAK”**

Dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Sholawat dan salam tak lupa tercurahkan kepada Nabi Kita , Nabi Muhammad SAW yang merupakan nabi akhir zaman yang menjadi suri tauladan bagi umat manusia dan menjadi tauladan bagi penulis yang dinantikan syafa'at-Nya di dunia dan di yaumul qiyamah nanti.

Penulisan skripsi ini ditulis dalam rangka melengkapi salah satu persyaratan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis sangat menyadari bahwa tanpa adanya bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, penulisan skripsi ini sangatlah tidak mudah untuk diselesaikan. Maka dari itu dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H. selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan semangat kepada Penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H, M.H. selaku Ketua Prodi Sarjana (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H, M.H. selaku Sekretariat Prodi 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ibu Dini Amalia Fitri S.H, M.H. selaku Sekretariat Prodi 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H selaku Dosen Wali yang memberikan semangat kepada Penulis sampai akhirnya skripsi ini terselesaikan.
9. Bapak, dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Staff administrasi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan ilmu selama perkuliahan dan mendukung serta membantu selama masa studi Penulis.
10. Pintu surgaku, Ibunda Rahmawati selaku Mamah Penulis yang senantiasa melangitkkan doa baiknya serta memberi dukungan baik secara lahir dan batin
11. Cinta pertama dan panutanku, Ayahanda Edy Purwadi selaku Bapak Penulis yang selalu memperjuangkan masa depan dan kebahagiaan putrinya
12. M. Arief Ramadhan selaku kakak penulis yang senantiasa mengajarkan Penulis arti kesabaran
13. Agung Pribowo selaku adik Penulis yang selalu memberikan kepercayaan bahwa Penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan baik dan tepat waktu
14. Aura Tania selaku adik Penulis yang selalu menjadi alasan Penulis untuk pulang ke rumah setiap weekend untuk melepas penat
15. R yang selaku support system penulis dalam menyelesaikan skripsinya serta membantu dalam pengerjaan skripsi ini
16. *Last but not least*, Penulis ingin berterima kasih kepada diri sendiri, Layla Nur Rachmadiyah. Terima kasih ya La untuk tidak menyerah dan menyelesaikan skripsi ini tepat waktu. Terima kasih telah mengendalikan diri dari berbagai tekanan di luar keadaan dan hanya berbisik di atas sajadah. Semoga Allah selalu memudahkan jalan yang Layla Nur Rachmadiyah pilih serta Allah tunjukkan betapa mudahnya mendapatkan rezeki-Nya yang banyak dan halal. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. *Long story short, I survived.*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI .....	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT .....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Terminologi.....	11
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Penulisan .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	18
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	18
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli.....	27
C. Hak Milik Atas Tanah.....	30
D. Jual Beli dalam Perspektif Islam .....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak.....	39
B. Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak.....	50
BAB IV PENUTUP .....	55
A. Kesimpulan .....	55
B. Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA .....	58

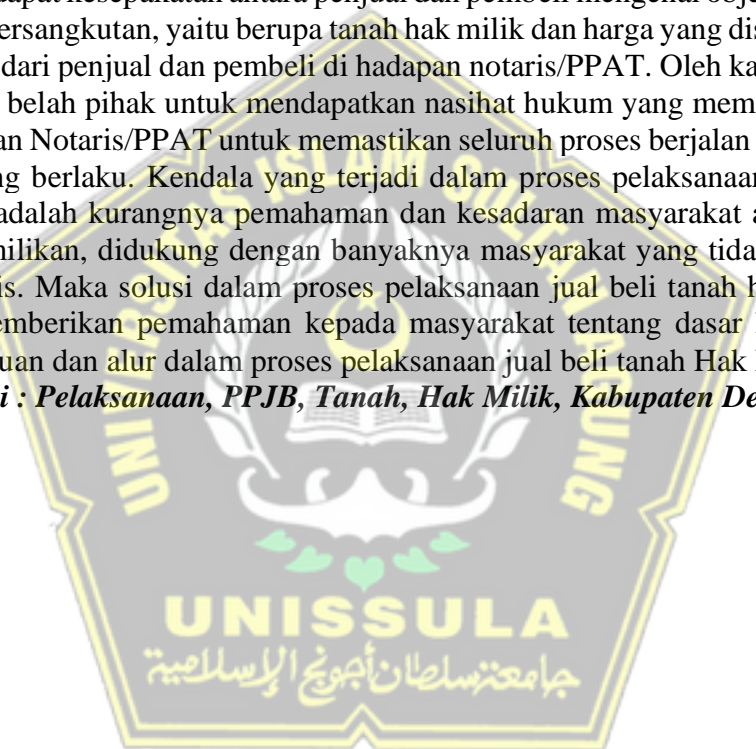
## ABSTRAK

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian secara timbal-balik yang menyangkut dua pihak kemudian membuat perjanjian untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat sebagaimana kesepakatan yang telah disetujui. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli yang dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut.

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis. Penelitian ini merupakan penelitian hukum menggunakan data primer kemudian dengan data sekunder di lapangan atau terhadap masyarakat meneliti efektivitas suatu peraturan dan penelitian yang ingin mencari hubungan antara berbagai variabel sebagai pengumpulan data terdiri dari studi dokumen dan wawancara.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak milik dikatakan sah apabila terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai objek perjanjian jual beli yang bersangkutan, yaitu berupa tanah hak milik dan harga yang disepakati, disertai surat-surat dari penjual dan pembeli di hadapan notaris/PPAT. Oleh karena itu, penting bagi kedua belah pihak untuk mendapatkan nasihat hukum yang memadai dan bekerja sama dengan Notaris/PPAT untuk memastikan seluruh proses berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Kendala yang terjadi dalam proses pelaksanaan jual beli tanah hak milik adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat akan pentingnya akta kepemilikan, didukung dengan banyaknya masyarakat yang tidak bisa membaca dan menulis. Maka solusi dalam proses pelaksanaan jual beli tanah hak milik adalah dengan memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang dasar hukumnya yang menjadi acuan dan alur dalam proses pelaksanaan jual beli tanah Hak Milik.

**Kata Kunci : Pelaksanaan, PPJB, Tanah, Hak Milik, Kabupaten Demak**



## ABSTRACT

*Buying and selling land is a reciprocal agreement involving two parties then making an agreement to carry out the contents of the agreement they made as agreed upon. Sale and Purchase Binding Agreement is an agreement made by both parties before carrying out the sale and purchase or before signing the Sale and Purchase Deed because there are elements that must be fulfilled first in the sale and purchase.*

*The approach method in this research uses sociological juridical. This research is legal research using primary data and then using secondary data in the field or in the community to examine the effectiveness of regulations and research that seeks to find relationships between various variables. Data collection consists of document studies and interviews.*

*The implementation of a binding agreement for the sale and purchase of freehold land is said to be valid if there is an agreement between the seller and the buyer covering the object of the sale and purchase agreement in question, namely in the form of freehold land and the price that has been agreed upon, accompanied by documents from the seller and buyer before a notary/PPAT. Therefore, it is important for both parties to obtain adequate legal advice and cooperate with the notary/PPAT to ensure the entire process runs in accordance with applicable legal provisions. The obstacles that occur in the process of implementing the sale and purchase of freehold land are the lack of public understanding and awareness of the importance of ownership certificates, supported by the large number of people who cannot read and write. Then the solution in the process of implementing the sale and purchase of freehold land is to provide the public with an understanding of the legal basis. which becomes a reference and flow in the process of implementing the sale and purchase of freehold land.*

**Keywords :** *Implementation, PPJB, Land, Prorietary, Demak District*



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi seluruh makhluk hidup, termasuk masyarakat Indonesia, sehingga kehidupan sehari-hari tidak dapat dipisahkan darinya. Karena sifat tanah yang agraris, sebagian besar penduduk Indonesia menggantungkan hidupnya pada tanah. Sebagaimana pentingnya tanah bagi masyarakat Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan bahwa salah satu tujuan pembangunan negara adalah terwujudnya kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu komponen utama kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan pokok setiap orang Indonesia beserta keluarganya sesuai dengan harkat dan martabat kemanusiaannya. Di sisi lain, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan semakin banyaknya permintaan tanah, maka luas tanah tidak akan pernah bertambah. Oleh karena itu, dalam proses perolehan sumber daya alam tersebut, sering terjadi sengketa tanah, yang dibuktikan dengan adanya transaksi jual beli tanah..

Pada umumnya suatu perjanjian didasarkan pada adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak. Dalam Pasal 1338 KUHPer bahwa:<sup>1</sup> “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, Pradnya Paramita, Jakarta

Kalimat "perjanjian" mendefinisikan sebagai pengakuan kebebasan untuk membuat kontrak dengan imbalan tertentu, dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut didasarkan pada itikad baik para pihak yang terlibat dan tidak bertentangan dengan standar perundang-undangan. Menetapkan bahwa jika suatu perjanjian dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum saat ini, maka perjanjian tersebut dapat diberlakukan terhadap para pihak yang terlibat dan menjadi hukum bagi mereka.<sup>2</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi salah satu instrumen yang penting dalam transaksi properti di Indonesia, termasuk di Kabupaten Demak. Kabupaten Demak merupakan salah satu wilayah yang mengalami perkembangan pesat dalam sektor properti, seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur. Namun, dalam prakteknya, pelaksanaan PPJB seringkali dihadapkan pada berbagai tantangan dan permasalahan.

Perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli, atau dua pihak, mengatur penjualan dan pembelian tanah. Masing-masing pihak dalam perjanjian memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan ketentuan perjanjian sebagaimana disepakati bersama. Janji yang dimaksud adalah janji di mana satu pihak memenuhi komitmennya dan pihak lain menerimanya atau setuju untuk membayar ganti rugi jika ketentuan perjanjian dilanggar.<sup>3</sup> Oleh karena ada persyaratan yang harus dipenuhi sebelum jual beli dapat dilaksanakan, seperti pembayaran yang belum lunas atau sertifikat yang masih dalam proses pengurusan, maka Subekti mendefinisikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai suatu kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan jual beli atau sebelum menandatangani Akta Jual Beli (AJB).<sup>4</sup> Perjanjian

---

<sup>2</sup> Damew, 2020. *Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya Kota Tangerang*, Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum

<sup>3</sup> Permana, 2017, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan

<sup>4</sup> Damew, 2020, *Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Teknis Puskesmas Manis Jaya, Kota Tangerang*, Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum



jual beli juga menganut asas tunai dan angsuran, yaitu jual beli menjadi sah setelah akta jual beli ditandatangani oleh dua orang saksi dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang membuat akta jual beli, seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan angsuran tunai, pembeli memperoleh hak-haknya yang kekal dari penjual. Namun demikian, mengacu pada formulir AJB Perkaban No. 8 Tahun 2012 yang memuat dalil bahwa Penjual telah menerima uang pembelian secara penuh dari Pembeli, Perkaban mengamanatkan bahwa AJB baru dapat dilakukan setelah pelunasan jual beli dilakukan.

Selain itu, aspek hukum juga menjadi perhatian utama dalam pelaksanaan PPJB. Kehati-hatian dalam merumuskan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian, serta pemahaman yang mendalam terhadap hak dan kewajiban para pihak, menjadi hal yang krusial untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

Pada perjanjian terdapat syarat sah yang mana para pihak wajib sepakat atas kemauanya sebelum mengikatkan dirinya pada perjanjian tersebut, artinya pada perjanjian tersebut wajib ada kemauan dan kehendak dari masing-masing pihak. Kemauan para pihak menjadi syarat utama terjadinya sebuah perjanjian yang sah, namun apabila perjanjian terbukti terjadi adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut tidak sah.

Perjanjian harus dibuat atau dibentuk oleh pihak-pihak yang cakap menurut hukum. Orang yang belum cakap atau tidak cakap tidak diperbolehkan untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Menurut pasal 1130 B.W. berbunyi “seorang yang tidak cakap itu adalah orang dibawah umur, orang yang dibawah pengawasan dan perempuan yang telah kawin”.<sup>5</sup>

Sebuah perjanjian harus dilaksanakan dengan maksud untuk iktikad baik

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 136



perjanjian dibentuk yang dapat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membentuk perjanjian atau dengan kata lain perjanjian tersebut sah, yang merupakan sah sebagai acuan atau dasar Undang-Undang bagi para pihak. Meskipun bertujuan guna iktikad baik, pada praktek sehari-hari masih banyak ditemukan perjanjian yang dibuat tidak sesuai dengan peraturan atau prosedur yang berlaku sehingga perjanjian tidak dapat dibuktikan kekuatannya.

Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut tidak melibatkan pejabat yang berwenang atau badan hukum yang dapat membuktikan kekuatan hukum perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sebuah perjanjian tidak dapat dibuat atau dibentuk begitu saja tanpa unsur yang jelas.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku tentu saja memiliki fungsi utama. Fungsi utama dari dibentuknya sebuah perjanjian adalah untuk menjadi bukti peristiwa penting yang terjadi dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, akta juga diatur dalam ketentuan pasal 1867 KUHPerdara. Kemudian perjanjian tidak bisa dibuat begitu saja tanpa melihat aturan-aturan yang berlaku. Mengajukan pelanggaran hukum perdata ke pengadilan tidak akan di proses atau sia-sia jika perjanjian tersebut tidak berupa sebuah akta.

Seseorang yang ingin mengajukan tuntutan haknya harus terdapat bukti yang cukup agar tuntutan yang telah ia tuntut tidak sia-sia dalam hukum acara perdata atau biasa dikenal dengan alat bukti sebagaimana telah diatur dalam pasal 1866 KUHIPperdata yang meliputi bukti tulisan, bukti dengan saksi saksi, persangkaan persangkaan, pengakuan dan sumpah.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 5

Dalam sidang perkara perdata pembuktiannya dapat dibuktikan dengan adanya bukti. Bukti tersebut dapat berupa bukti tulisan yang berupa akta. Akta dibagi menjadi dua yaitu akta perjanjian di bawah tangan dan akta otentik. Akta adalah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat agar dapat kemudian hari dijadikan bukti bila ada sesuatu peristiwa dan ditandatangani.

Masyarakat umum sebenarnya telah memahami dan sadar akan pentingnya adanya alat bukti maka dalam peristiwa hukum masyarakat membuatnya dalam bentuk yang tertulis dari suatu peristiwa penting dengan mencatatnya pada suatu surat dan kemudian ditandatangani oleh orang yang berwenang dan kemudian disaksikan oleh dua saksi atau lebih.

Sebuah perjanjian yang akan diajukan kedalam sidang keperdataan harus mempunyai tanda tangan sekrang yang memiliki kewenangan. Orang yang berwenang tersebut adalah notaris. Notaris berwenang untuk membuat surat perjanjian atau biasa disebut dengan akta.

Sebagai kausa materialis, maka untuk melaksanakan tugasnya, notaris memerlukan keterampilan khusus, yang penting bagi jabatan umum yang memegang sebagian kewenangan negara dalam masalah perdata khususnya, kemampuan untuk membuat akta otentik. Kemampuan unik bukan sekadar atribut profesi; kemampuan tersebut merupakan prasyarat untuk peran notaris. Karena persyaratan jabatan tersebut, notaris perlu memiliki kompetensi tertentu. Kewenangan notaris lainnya adalah notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum.<sup>7</sup> Akta yang dibuat oleh notaris digolongkan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu :

---

<sup>7</sup> Ari Arifianto, Tesis, 2019, *Fungsi Notaris Dalam Memberikan Legalisasi Atas Akta Di Bawah Tangan*, Yogyakarta, hlm 1

a. Akta yang Dibuat oleh Notaris atau Akta *Relaas* atau Berita Acara

Pada akta relaas memuat notaris yang menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat, didengar, dan disaksikan sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak.

b. Akta yang dibuat di hadapan Notaris atau Akta Pihak atau Akta *Partij*

Tidak hanya memuat tentang apa yang dilihat, didengar, dan disaksikan oleh notaris, namun juga memuat perjanjian yang ditentukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan yang menghadap pada notaris.

Perjanjian dibagi menjadi 2 bentuk yaitu perjanjian dengan akta dibawah tangan dan perjanjian otentik yang dibuat dan ditanda tangani oleh notaris. Perjanjian dibawah tangan merupakan perjanjian yang hanya dibuat oleh para pihak yang telah melakukan perjanjian tanpa memiliki aturan baku yang mengikat. Perjanjian akta otentik adalah perjanjian yang dibuat dihadapan seorang notaris selaku pejabat yang berwenang.

Akta autentik notaris wajib mencantumkan nama beserta kedudukan notaris dalam akta yang dibuatnya. Hal ini telah diatur dalam pasal 38 ayat (2) huruf d UJNP, selain itu notaris wajib membubuhkan tanda tanganya pada aka yang dibuatnya diakhir akta tersebut. Hal ini telah diatur dalam pasal 44 ayat (I) UJNP yang menyatakan bahwa, akta wajib ditanda tangani oleh para penghadap, saksi, dan notaris. Apabila penghadap memiliki kendaala sehingga tidak dapat membubuhkan tanda tanganya dan menyebutkan alasan terkait. Pencantuman nama notaris pada awal dan akhir aka merupakan perintah Undang-Undang dimana jabatan notaris yang merupakan bagian syarat formal akta notaris.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, 2004, *Penggerogotan Wewenang Notaris sebagai Pejabat Umum*, Refika, Surabaya, hlm

Pada sebuah akta otentik yang telah dibubuhi tanda tangan seorang notaris memiliki kekuatan hukum yang berbeda dengan akta dibawah tangan. Dalam akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya hanya ditanyakan oleh para pihak yang terkait tidak ada aturan baku yang mengatur. Apabila pihak terkait menyangkal adanya perjanjian tersebut maka para pihak dapat menyangkal keaslian tanda tangan tersebut. Berbeda halnya pada akta otentik yang telah dibubuhi tanda tangan oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat artinya akta otentik perjanjian tersebut dapat menjadi alat bukti di pengadilan.

Hal ini membuat akta autentik sebagai alat bukti yang berarti, akta tersebut harus dilihat dengan apa adanya, tidak perlu adanya tafsiran lain selain apa yang tercantum dalam akta, sedangkan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang cukup kuat pula apabila para pihak tidak menyangkal isi dari akta atau dapat membuktikan isi akta tersebut. Namun, apabila salah satu pihak menyangkal dan tidak mengakuinya maka beban pembuktian akan diserahkan pada pihak yang tidak mengakui atau menyangkal. Kemudian penilaian atas penyangkalan tersebut akan diserahkan kepada hakim.<sup>9</sup>

Selaku pejabat yang berwenang notaris dapat melaksanakan tugas dan kewenangannya pada saat ia telah mengucapkan janji berdasarkan agamanya masing-masing. Sumpah yang dilakukan notaris sebelum melaksanakan jabatannya sangatlah penting dan wajib janji yang disebutkan harus dilaksanakan sebaik-baiknya karena memiliki arti yang sangat dalam. Janji tersebut mengandung beberapa hal yang harus dipahami yaitu :<sup>10</sup>

a. Notaris memiliki tanggung jawab kepada Tuhan

---

<sup>9</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm 19

<sup>10</sup> Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refrika Aditama, Bandung, hlm 35

Notaris telah melakukan janji berdasarkan agama kepercayaan masing-masing sehingga notaris telah melaksanakan janji kepada Tuhan. Maka notaris bertanggung jawab kepada Tuhan.

- b. Notaris memiliki tanggung jawab kepada Masyarakat dan Negara.

Artinya, notaris telah dilantik dan disumpah dihadapan pejabat yang berwenang. Berarti notaris telah diberi kepercayaan dan kewenangan untuk bertugas dalam perkara perdata yaitu tugas untuk membuat akta yang dapat dijadikan alat bukti sempurna. Kemudian tanggung jawab kepada masyarakat yaitu masyarakat telah memberikan kepercayaan kepada notaris untuk menyelesaikan perkara perdata yang dihadapi oleh masyarakat, maka notaris wajib bertanggung jawab.<sup>11</sup>

Setelah dilaksanakannya pelantikan dan perijinan pada notaris, para notaris wajib melaksanakan tugas dan kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 UUJN bahwa, "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, mejamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Sebagai seorang notaris dengan prinsip kecermatan dan kehati-hatian berdasarkan Etika profesi hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor (2) tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris disebutkan bahwa:

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm 8



- a. Pada jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung pada hari dimana pelaksanaan janji dilaksanakan sumpah para Notaris wajib menjalankan jabatannya dengan nyata.
- b. Para notaris wajib menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah
- c. Menyampaikan alamat kantor, misalnya tanda tangan dan paraf, seta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan pejabat lain yang bertanggungjawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati / Walikota di tempat Notaris diangkat

Dengan demikian, pemahaman mendalam tentang pelaksanaan PPJB di Kabupaten Demak menjadi penting untuk dilakukan, baik oleh pihak terkait seperti pengembang, notaris, maupun konsumen. Dengan pemahaman yang baik, diharapkan dapat ditemukan solusi-solusi yang tepat guna meningkatkan efektivitas pelaksanaan PPJB dan mengurangi risiko-risiko yang mungkin timbul di kemudian hari. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengkaji secara mendalam tentang pelaksanaan PPJB di Kabupaten Demak, dengan fokus pada proses, peraturan, serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitasnya. Dari uraian diatas penulis ingin meneliti lebih lanjut terkait topik tersebut dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kabupaten Demak”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada permasalahan di atas, maka penulis merumuskan beberapa pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak milik di



Kabupaten Demak ?

2. Apakah dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak terdapat hambatan dan bagaimanakah solusinya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah diatas maka peneliti menentukan tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak
- b. Untuk mengetahui dan memahami hambatan dan solusi dalam jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan akan memberikan berbagai manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, dalam konteks pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak. Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

#### **1. Secara Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan ilmu pengetahuan yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak

#### **2. Secara Praktis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan bagi notaris / PPAT sebagai sumber informasi dan bahan masukan dalam hal Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan bagi notaris / PPAT atau masyarakat di dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual

## Beli Tanah Hak Milik

### E. Terminologi

#### 1. Perjanjian

Di dalam KUH Perdata, tidak memberikan definisi perikatan tetapi di dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Sedangkan menurut Prof. Subekti, "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."<sup>12</sup>

Perjanjian memiliki dua bentuk baku yakni perjanjian lisan dan perjanjian tertulis. Sesuai bentuknya maka perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh pihak terlibat dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan terjadi ketika pihak terlibat saling berjanji dengan mengucapkan sepatah atau dua patah kata yang dapat dijadikan bukti bagi kedua belah pihak jika telah terjadi kesepakatan."<sup>13</sup>

#### 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebelum akta jual beli dilaksanakan, terlebih dahulu dibuat perjanjian pendahuluan jual beli yang menjabarkan proses-proses yang harus disetujui oleh masing-masing pihak dan pelaku usaha dalam kegiatan pemasaran. Hal ini dikenal dengan istilah Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam PP 14/2016.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> R. Subekti, 1985, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

<sup>13</sup> Salim, HS, 2016, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, hlm 166

<sup>14</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6d9ebd6b6d>  
di akses pukul 13.45

### 3. Jual Beli

Istilah jual beli dalam bahasa Arab adalah al-bay'. Istilah ini berarti jual beli atau perdagangan secara timbal balik. Secara terminologi, istilah ini diartikan sebagai “pertukaran aset atas dasar suka sama suka”. Rahmad Syafei mengutip Ibnu Qudamah yang mengatakan bahwa jual beli adalah “tukar menukar harta untuk saling dijadikan hak milik”.<sup>15</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1457 BW, Jual beli merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

### 4. Tanah

Menurut John Salindeho, tanah merupakan komoditas yang sangat berharga di mata masyarakat Indonesia, tanah sering kali menimbulkan gejolak sosial dan menimbulkan getaran damai. Tanah juga merupakan sumber kesulitan umum lainnya dalam melaksanakan pembangunan.<sup>16</sup>

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.<sup>17</sup>

### 5. Hak Milik

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mengenai hak milik ditentukan dalam Pasal 570 KUH Perdata, bahwa hak milik adalah hak untuk

---

<sup>15</sup> Siti Mujiatun, 2013, *Jual Beli dalam Perspektif Islam: Salam dan Istina*, Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis, Vol.13 No.2

<sup>16</sup> John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 291

<sup>17</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat dan Permasalahannya*, Pestasi Pustaka, Jakarta, hlm 1

menikmati suatu benda dengan sepenuhnya, dan untuk menguasai benda yaitu dengan sebebaskan-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang berlaku.<sup>18</sup>

Sedangkan menurut pasal 4 ayat (2) UUPA yakni bahwa hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah tersebut dan juga mempergunakan tubuh bumi, air dan ruang angkasa sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi lainnya.

## F. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Skripsi ini menggunakan metode pendekatan agar diperoleh pembahasan yang sesuai dengan tujuan pengumpulan bahan analisis., oleh karena itu penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan secara *Yuridis Sosiologis*.

*Yuridis* artinya bahwa penelitian ini dilakukan pada ilmu hukum, sedangkan *Sosiologis* artinya penelitian yang disarankan studinya adalah hukum dan masyarakat. Jadi pengertian *Yuridis Sosiologis* adalah penelitian yang menekankan pada ilmu hukum dengan studi atau objeknya adalah hukum dan masyarakat.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Tujuan utama penelitian adalah untuk menemukan, memajukan, atau mengevaluasi kebenaran pengetahuan. "Menemukan" sesuatu berarti berupaya untuk mengisi celah atau kekurangan. Mengembangkan sesuatu yang sudah ada

---

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 176

berarti membuatnya lebih besar dan lebih mendalam. Ketika sesuatu yang sudah ada dipertanyakan atau kehilangan kebenarannya, pengujian kebenaran diperlukan. Penelitian yang digunakan untuk menulis skripsi ini termasuk dalam kategori penelitian *verifikatif*, yaitu studi yang dilakukan untuk memverifikasi keakuratan informasi. Maka dalam penulisan skripsi ini akan dilakukan pengujian kebenaran terhadap Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

### 3. Jenis dan Sumber Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis data penelitian ini adalah kualitatif sedangkan sumber data dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder :

- a. Pada data penelitian ini menggunakan jenis data primer yaitu sumber data yang beroleh melalui wawancara oleh narasumber. Narasumber pada penelitian ini ialah notaris pada kegiatan wawancara yang dilakukan penulis menggunakan daftar pertanyaan yang telah penulis untuk memudahkan penulis sebagai alat pengumpulan data. Diharapkan agar hal yang diperoleh pada penelitian ini dapat bersifat objektif.
- b. Data sekunder pada penelitian ini yaitu untuk menguatkan serta memberikan penjelasan pada data primer. Data Sekunder dapat membantu menganalisis bahan hukum primer. Data sekunder pada penelitian ini dibagi menjadi 3 bahan hukum yaitu :
  - 1) Bahan Hukum Primer, pada bahan hukum primer artinya yaitu bahan sumber data tersebut bersifat mengikat yang terdiri dari:
    - Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
    - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

-UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

-Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>19</sup> Antara lain adalah buku teks atau buku-buku ilmiah dibidang hukum, makalah-makalah, Jurnal ilmiah dan Artikel ilmiah

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>20</sup> Antara lain adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus hukum, *e-books*, maupun sumber dari internet yang berkaitan dengan penegakan hukum Pelaku Tindak Pidana Narkotika

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah data primer sebagai pengumpulan data dengan wawancara. Data sekunder dengan telaah pustaka yang relevan dan terkait. Studi pustaka ini meliputi buku, jurnal, hasil penelitian, risalah peraturan perundang-undangan, dan sumber relevan lainnya. Pengumpulan data juga dilakukan dengan cara studi dokumenter yaitu mengkaji, menelaah dan mempelajari tentang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada yang relevan dengan penelitian ini.

---

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*



## 5. Metode Analisis Data

Data penelitian akan diolah dan diperiksa menggunakan analisis kualitatif, yang berarti memberikan makna dan interpretasi pada setiap bagian data. Setelah data diolah, data tersebut akan diungkapkan secara metodis dalam bentuk kalimat untuk mencapai suatu kesimpulan.

Data sekunder akan disusun dan dianalisis secara metodis untuk memberikan tanggapan terhadap isu utama yang dibahas dalam skripsi ini. Data sekunder difokuskan pada atau berdasarkan aturan terkini sebagai norma hukum positif.

## G. Sistematika Penulisan

Penulisan karya ilmiah (skripsi) ini disusun secara sistematis dan berurutan dalam bab 4 agar dapat memudahkan pemahaman penulis dan pembaca. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN :**

Pada bab pendahuluan penulis menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan tinjauan pustaka.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab tinjauan pustaka penulis menjelaskan tinjauan umum mengenai perjanjian, seperti pengertian perjanjian, pengertian perikatan, subyek perikatan, obyek perikatan, syarat sah perjanjian, akibat perjanjian yang sah, asas-asas perjanjian, unsur-unsur perjanjian, wanprestasi. Tinjauan umum mengenai perjanjian jual beli meliputi pengertian perjanjian jual beli, saat terjadinya perjanjian jual beli, kewajiban-kewajiban penjual, kewajiban-kewajiban pembeli, soal risiko dalam perjanjian jual beli. Tinjauan umum mengenai hak milik atas

tanah mengenai pengertian hak milik, subyek hukum hak milik, terjadinya hak milik atas tanah, peralihan hak milik atas tanah, hapusnya hak milik. Selanjutnya tinjauan umum mengenai jual beli dalam perseptif Islam meliputi dasar hukum jual beli

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab hasil penelitian dan pembahasan memaparkan tentang pelaksanaan pengikatan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak serta tentang hambatan dan solusi dalam jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak

### **BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab penutup berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut Subekti, "Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal" Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan dengan kata lain perjanjian menerbitkan suatu perikatan diantara dua orang yang membuatnya.<sup>21</sup> Sedangkan menurut M.Yahya Harahap, "Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi."<sup>22</sup>

Definisi perjanjian selain dirumuskan oleh para ilmuwan, dapat juga di temukan di dalam peraturan hukum yaitu diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: " Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih"

Definisi tersebut seharusnya menjelaskan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri terhadap sesuatu hal. Jadi, jika hanya dijelaskan bahwa satu pihak yang mengikatkan diri terhadap pihak lain, maka dapat dirumuskan bahwa itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Tetapi jika dijelaskan tentang dua pihak yang saling mengikatkan diri satu sama lain, maka

---

<sup>21</sup> Ali Mansyur, 2008, *Hukum Perdata Perikatan*, Unissula press, Semarang, hlm 41

<sup>22</sup> <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/7293/5/BAB%20II.pdf>, diakses pukul 10.06

definisi perjanjian tersebut meliputi perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.

## 2. Pengertian Perikatan

Menurut Prof. Koesumadi Hukum perikatan adalah hubungan hukum yang terletak dalam lapangan hartakekayaan yang terjadi antara dua orang atau lebih dimana orang yang satu berhak atas sesuatu prestasi sedang pihak lain berkewajiban untuk memberikan prestasi.<sup>23</sup>

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Begitu juga akibatnya, lahinya seseorang atau pihak sebagai kreditur (si berpiutang), dan/atau sebagai debitur (si berutang), bisa karena mereka melakukan atau mengadakan perjanjian untuk melakukan hak atau kewajiban itu dan bisa juga hak dan kewajiban itu dilahirkan atas dasar ketentuan undang-undang dari perbuatan atau peristiwa yang mereka lakukan.<sup>24</sup>

## 3. Subyek Perikatan

Pihak-pihak yang ada dalam perikatan merupakan subyek hukum dengansendirinya sebagai subjek perikatan, dimana dalam perikatan ada pihak yang berhak atas prestasi di bagian lain ada pihak yang berkewajiban. Untuk pihak yang berhak atas prestasi dalam hukum perikatan di istilahkan kreditur. Sedang pihak yang berkewajiban atas prestasi di istilahkan debitur. Lebih lanjut kreditur diistilahkan sebagai pihak yang aktif dimana dapat melakukan tindakan tertentu

<sup>23</sup> Ali Mansyur, *Op Cit*, hlm 3

<sup>24</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 42

terhadap debitursebagai pihak yang pasif. Tindakan kreditur dapat mengajukan gugatan,peringatan atau somasi bila debitur tidak memenuhi kewajiban atau ingkar janji.<sup>25</sup>

#### 4. Obyek Perikatan

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi,<sup>26</sup> disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”<sup>27</sup>

##### a) Perikatan memberi sesuatu

Tolak ukur perikatan untuk memberikan sesuatu ini adalah obyek perikatannya, wujud prestasinya berupa kewajiban bagi debitor untuk memberikan sesuatu kepada debitor. Wujud prestasi memberikan sesuatu ini dapat dilihat dalam perjanjian jual beli.

##### b) Perikatan berbuat sesuatu

Pengetian berbuat sesuatu lebih menitikberatkan pada suatu perbuatan nyata (jasa) yang diberikan oleh salah satu pihak dalam perikatan sebagai suatu prestasi.<sup>28</sup> Misalnya: mendirikan bangunan, mencangkul sawah. Memotong rumput, dll.

##### c) Perikatan tidak berbuat sesuatu

Artinya prestasinya berupa untuk tidak melakukan perbuatan tertentu yang telah diperjanjikan.<sup>29</sup> Misalnya: tidak mendirikan bangunan yang

<sup>25</sup> Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Semarang, hlm 7

<sup>26</sup> Purwahid Patrik, 1982, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm 3

<sup>27</sup> Achmad Busro, *Op Cit*, hlm 7

<sup>28</sup> Achmad Busro, *Op Cit*, hlm 7

<sup>29</sup> Ali Mansyur, *Op Cit*, hlm

menutupi pemandangan atau supaya membiarkan saja orang mengambil air dari sumurnya.<sup>30</sup>

## 5. Syarat Sah Perjanjian

Menurut pasal 1320, sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

Pasal 1320 KUH Perdata ini merupakan kriteria umum tentang sahnya suatu perjanjian/kontrak. Syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak dan/atau pihak ketiga. Syarat tersebut meliputi subjek dan objek perjanjian. Syarat pertama dan kedua menyangkut subjeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat menyangkut objeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Hal ini berarti perjanjian itu masih dimungkinkan terjadi dan hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.<sup>31</sup>

### a. Kesepakatan

Menurut Subekti, dengan kata sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus

<sup>30</sup> Purwahid Patrik, *Op Cit*, hlm 4

<sup>31</sup> Sigit Irianto, dkk., 2013, *Hukum Kontrak, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG)*, Semarang, hlm 14-15



bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang samasecara timbal balik, si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.<sup>32</sup>

b. Kecakapan

Syarat sahnya perjanjian kedua menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukumpada umumnya dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.<sup>33</sup>

Pasal tersebut hanya mengemukakan anggapan hukum bahwa semua orang dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali secara tegas oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yang berbunyi “Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: 1. Orang-orang yang belum dewasa. 2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan. 3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Ketentuan kriteria belum dewasa dapat kita lihat tentang kebelumdewasaan seseorang dalam Pasal 330 KUH Perdata: “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan

---

<sup>32</sup> Prof Subekti, April 2004, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, hlm 17

<sup>33</sup> R, Soeroso, 2010, *Perjanjian dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 12

tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.”

c. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga yaitu haruslah memenuhi “Hal Tertentu”, maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. <sup>45</sup>Menurut KUH Perdata Pasal 1333 hal tertentu adalah : “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang yang tidak tentu, asal jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

d. Suatu Sebab yang Halal

Maksud untuk membuat perjanjian, substansinya, dan tujuannya berfungsi sebagai definisi sebab dalam konteks ini. Karena konsumen menerima produk dan penjual menerima uang saat mereka membeli dan menjual. Membuat perbedaan antara "sebab" dan "motif" sangat penting untuk ini. Motivasi di balik tindakan seseorang dikenal sebagai motif mereka, atau keinginan mereka untuk mengadakan pengaturan yang diizinkan secara hukum. Diizinkan dalam arti bahwa hal itu dilihat dari sudut pandang hukum yang relevan dan ketertiban umum berdasarkan moral.<sup>34</sup>

6. Akibat Perjanjian yang Sah

Semua perjanjian yang sudah dibuat secara sah berarti mengikat bagi para pihak. Kesepakatan-kesepakatan itu tidak dapat ditarik kembali selain

<sup>34</sup> Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Semarang, hlm 92

sepakat oleh kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh undang-undang sudah dinyatakan cakap untuk itu. Adapun akibat dari perjanjian yang sah dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat 1,2,3 KUH Perdata yang berbunyi :

- (1) “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cakap untuk itu
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

#### 7. Asas-asas Perjanjian

Asas hukum bukanlah asas peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus, demikian pendapat Sudikno Mertokusumo. Asas hukum merupakan suatu konsep dasar yang bersifat umum atau kerangka dasar dari peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus yang terdapat dalam semua sistem hukum, termasuk peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang merupakan hukum positif. Hal tersebut dapat diketahui dengan mencari ciri-ciri umum dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus.<sup>35</sup>

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas. Asas-asas yang terpenting adalah:

##### a) Asas Kepribadian (Pasal 1315 jo 1340 KUH Perdata)

Tentang asas kepribadian, menetapkan bahwa seseorang hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri pada sebuah perjanjian, oleh karena itu pada dasarnya suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri. Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang

<sup>35</sup> <http://e-journal.uajy.ac.id/456/3/2MIH01587.pdf>, diakses pada pukul 15.30

mengikat para pihak ketiga.

b) Asas Konsensualisme (Pasal 1320 KUH Perdata)

Asas ini dapat di temukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutnya tegas sedangkan dalam pasal 1338 KUH Perdata ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.<sup>36</sup>

c) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (1) membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, (2) mengadakan perjanjian dengan siapapun, (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan, serta (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah berbentuk tulisan atau lisan.<sup>37</sup>

## 8. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

a) Unsur Essensialia

Unsur essensialia ini biasanya dimanfaatkan untuk memberikan suatu formulasi, definisi, atau pemahaman mengenai suatu kesepakatan.<sup>38</sup> Harga

<sup>36</sup> Taryana Soenandar, dkk., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm 87

<sup>37</sup> M Muhtarom, *Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal

<sup>38</sup> <http://repository.unpas.ac.id/33585/5/09.%20BAB%20II.pdf>, diakses pada pukul 18.02

dan barang merupakan dua faktor terpenting dalam jual beli. Tidak akan ada kesepakatan tanpa harga dan produk.<sup>39</sup>

b) Unsur *Naturalia*

Aspek alamiah dari suatu perjanjian adalah aspek yang diatur oleh hukum tetapi para pihak dapat memilih untuk mencabutnya. Bagian ini memuat karakter bawaan perjanjian (*natuur*), yang secara terselubung terkait dengan kontrak. Misalnya, disebutkan bahwa penjual harus memastikan bahwa barang tersebut bebas dari cacat (*vrijwaring*). Contoh lainnya, berdasar ketentuan pasal 1476 KUH Perdata, penjual wajib menanggung biaya penyerahan.

c) Unsur *Accidental*

Elemen ini identik dengan tambahan para pihak, yang merupakan elemen inheren dari suatu perjanjian. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur tentang hal itu.<sup>40</sup> Misalnya dalam perjanjian jual beli mobil beserta dengan perlengkapan yang ditambahkan, seperti tape, ac, dan sebagainya.<sup>41</sup>

9. Wanprestasi

Wanprestasi pada dasarnya merupakan kesepakatan debitur dianggap wanprestasi jika debitur gagal melaksanakan atau memenuhi kewajiban sesuai jadwal. Definisi wanprestasi lainnya adalah ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya pada waktu yang dijadwalkan atau setelahnya. Ada kemungkinan juga bahwa meskipun debitur telah melaksanakan kewajibannya, namun tidak memenuhi harapan. Debitur dianggap telah memenuhi kewajibannya terlambat jika ia melakukannya setelah batas waktu yang telah ditetapkan. Oleh karena itu,

<sup>39</sup> Achmad Busro, *Op Cit*, hlm 75

<sup>40</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op Cit*, hlm 44

<sup>41</sup> Achmad Busro, *Op Cit*, hlm 76

ada tiga skenario di mana debitur dapat diklasifikasikan sebagai wanprestasi :

- a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b) Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi
- c) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya<sup>42</sup>

Sedangkan menurut Subekti menyebutkan bahwa wanprestasi debitor dapat berupa:

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
- c) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>43</sup>

## **B. Tinjauan Tentang Perjanjian Jual Beli**

### **1. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Jual beli menurut Pasal 1457 BW adalah suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.<sup>44</sup>

Dari pengertian menurut Pasal 1457 diatas, maka persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>45</sup>

<sup>42</sup> Edy Lisdiyono, 2013, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Pustaka Magister Semarang, Semarang, hlm 2

<sup>43</sup> Prof Subekti, Op Cit, hlm 45

<sup>44</sup> R Subekti, 1975, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 1

<sup>45</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, hlm 181



- a) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang yang dibeli kepada penjual.

Dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pembeli dan penjual yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Berdasarkan ketentuan perjanjian ini, pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan memperoleh objek jual beli, sedangkan penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek tersebut kepada pembeli dan tetap berhak menerima harga tersebut.

## 2. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essensialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian B.W, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, makalahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dalam jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>46</sup>

## 3. Kewajiban-kewajiban Penjual

Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan hak milik dan menanggungnya sesuai ketentuan Pasal 1474 KUH Perdata, kewajiban tersebut adalah :

---

<sup>46</sup> R Subekti, *Op Cit*, hlm 2

- a) Menyerahkan hak milik barang yang dijual kepada pembeli
- b) Menjamin rasa aman dan tidak tersangkut apapun, baik yang berwujud beban maupun pembebasan dan menjamin terhadap adanya cacat barang yang tersembunyi<sup>47</sup>

#### 4. Kewajiban-kewajiban Pembeli

Pasal 1513 BW mengatakan dengan tegas bahwa kewajiban utama pembeli adalah membayar harga yang disepakati di tempat yang diperjanjikan. Apabila tak diperjanjikan, berdasar pasal 1514 BW pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu penyerahan dilakukan. Berlandas pada Pasal 1517 BW, bila pembeli tidak membayar harga, penjual dapat mengambil sikap seperti yang diatur dalam pasal 1266, 1267 BW.<sup>48</sup>

#### 5. Soal Risiko dalam Perjanjian Jual Beli

Risiko adalah kerugian yang terjadi karena alasan selain kesalahan satu orang. Ini menunjukkan bahwa kerugian berdasarkan perjanjian jual beli terjadi karena alasan selain kesalahan penjual atau pembeli, seperti ketika produk hancur karena api atau air sebelum dikirim.<sup>49</sup>

Mengenal risiko dalam jual beli ini menurut BW, ada tiga peraturan yaitu :<sup>50</sup>

- a) Mengenai barang tertentu (Pasal 1460)
- b) Mengenai barang yang dijual menurut berat, jumlah atau ukuran (Pasal 1461)
- c) Mengenai barang-barang yang dijual menurut tumpukan (Pasal 1462)

<sup>47</sup> Sigit Irianto, dkk, *Op Cit*, hlm 23

<sup>48</sup> Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 147

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm 130

<sup>50</sup> Prof Subekti, *Op Cit*, hlm 26

## C. Hak Milik Atas Tanah

### 1. Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik oleh UUPA diatur dalam Pasal 20 yang berhubungandengan Pasal 6 UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,selanjutnya disebut UUPA yaitu :

- a. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.
- b. Hak Milik dapat dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain.

Istilah turun menurun dari Hak Milik mengandung maksud bahwa hak tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah, hal ini berarti hak milik tidak ditentukan oleh jangka waktu tertentu. Sedangkan dengan istilah terkuatdan terpenuh, bahwa hak milk merupakan hak "mutlak, tak terbatas dan tidak dapatdiganggur gugat" yang artinya hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.

Hak milik menurut UUPA adalah hak yang mempunyai fungsi sosisal jugasemua hak atas tanah lainnya (Pasal 6 UUPA) sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila keadaan memang memerlukan. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.<sup>51</sup>

### 2. Subyek Hukum Hak Milik

---

<sup>51</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta

Subyek hukum Hak Milik secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, yaitu:

*"Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik".*

Yang berarti warga negara asing (WNA) pada prinsipnya tidak dapat mempunyai Hak Milik. Dan apabila seseorang disamping memiliki kewarganegaraan Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing atau biasa disebut dengan "berkewarganegaraan rangkap" maka ia juga tidak diperkenankan mempunyai Hak Milik. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

*"Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini."*

Akan tetapi dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA, tidak menutup kemungkinan warga negara asing untuk memiliki tanah dengan hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum dalam syarat tertentu. Warga negara asing tersebut dapat memperoleh Hak Milik dengan cara :

- a. Peralihan status kewarganegaraan
- b. Percampuran harta kekayaan
- c. Pewarisan tanpa wasiat.

Walaupun demikian orang-orang asing hanya dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (2)). Adapun pertimbangan melarang badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik atas tanah, tetapi cukup hak-hak lainnya, asal ada jaminan-jaminan yang cukup

bagi keperluan- keperluannya yang khusus (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41).<sup>52</sup>

Pada dasarnya bahwa badan hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta peraturan lainnya, seperti dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat memiliki Hak Milik atas Tanah, adalah

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang No. 79 Tahun 1958A
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak Milik yang diberikan kepada badan-badan hukum tersebut hanya sudah dipunyai sebelum berlakunya UUPA, sedangkan sesudah berlakunya UUPA diberikanlah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

### 3. Terjadinya Hak Milik atas Tanah

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian dari hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA, yang di dalam Pasal 22 UUPA disebutkan:

- a. Terjadinya hak menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm 63

milik terjadi karena:

1. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
2. Ketentuan Undang-Undang.

Misalnya, hukum adat membandingkan terjadinya hak milik dengan pembukaan lahan. Hutan dibersihkan agar dapat digarap oleh seseorang. Akan tetapi, tindakan pembukaan lahan saja tidak memberikan hak kepemilikan. Hak utama untuk menanam dimiliki oleh individu yang membuka lahan baru tersebut. Hak guna diperoleh setelah lahan ditanami. Karena pekerjaan atau uang yang diinvestasikan oleh orang yang membuka lahan tersebut, hak guna ini pada akhirnya dapat berkembang menjadi hak untuk memiliki. Di sini, kebebasan untuk menggunakan dapat berkembang menjadi hak untuk memiliki, yang sekarang diakui UUPA sebagai hak untuk memiliki.<sup>53</sup>

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang yaitu atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru. Perubahan inidiscbut konversi. Maka ada hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik, yaitu yang berasal dari:

- a. Hak *eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat
- b. Hak *eigendom*, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal
- c. Hak milik adat, hak agraris *eigendom*, hak *grant sultan* dan yang sejenis, jika pemiliknya pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm 64



Indonesia tunggal

d. Hak gogolan yang bersifat tetap.

Apabila hak atas tanah merupakan hasil dari peraturan pemerintah, maka harus ada prosedur yang harus diikuti. Pertama, permohonan diajukan kepada instansi pemerintah yang bertanggung jawab atas pengurusan tanah, dan setelah disetujui, instansi tersebut akan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah kepada pemohon. Selanjutnya, pemohon harus mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan agar dapat dicatat dalam buku tanah. Sebagai bukti haknya, pemohon kemudian diberikan sertifikat yang memuat fotokopi buku tanah dan surat ukur. Setelah buku tanah dibuat, maka lahirlah hak milik.<sup>54</sup>

4. Peralihan Hak Milik atas Tanah

Pengalihan hak kepemilikan kepada pihak lain dapat dilakukan melalui surat wasiat, perdagangan, hibah, penjualan dan pembelian, serta pengalihan hak kepemilikan terencana lainnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26, yaitu :

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

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm 65

karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.<sup>55</sup>

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

#### 5. Hapusnya Hak Milik

Menurut Pasal 27, hak milik dapat dihapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara :
  1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
  2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  3. Karena ditelantarkan;
  4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).
- b. Tanahnya musnah

#### D. Jual Beli dalam Perspektif Islam

##### 1. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli disyaratkan oleh Allah SWT berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut :

- a) Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan

---

<sup>55</sup> Ibid

lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

- b) Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit-menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

- c) Firman Allah dalam surat an-nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang

berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

d) Hadis Rasul yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang artinya “dari Rafi’ Ibn Khudaij ia berkata; “Rasulullah Saw ditanya oleh seseorang; apakah usaha yang paling baik wahai Rasulullah. Beliau menjawab seseorang yang bekerja dengan usahanya sendiri dan jual beli yang baik (dibenarkan oleh syariat Islam). Hadis riwayat Ahmad.”

e) Hadis riwayat Ibn Majah yang artinya “ dari Sa’id al-Khudhari ia berkata; Rasulullah SAW bersabda; sesungguhnya jual beli itu harus didasarkan atas suka sama suka. Hadis riwayat Ibn Hibban.”<sup>56</sup>

Dalam Islam berbisnis melalui online diperbolehkan selagi tidak terdapat unsur-unsur riba, kezaliman, menepoli dan penipuan. Bahaya riba (*usury*) terdapat didalam Al-quran diantaranya di (QS. Al Baqarah [2]: 275, 279 dan 278, QS. Ar Rum [30]: 39, QS. An Nisa [4]: 131). Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.<sup>57</sup>

Adapun syarat-syarat mendasar diperbolehkannya jual beli lewat onlinediantaranya:

<sup>56</sup> Siti Mujiatun, 2013, *Jual Beli dalam Perspektif Islam: Salam dan Istisna'*, Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis, Vol 13 No. 2

<sup>57</sup> Tira Nur Fitria, 2017, *Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam dan Hukum Negara*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 03 No. 01

- a. Tidak melanggar ketentuan syari'at agama, seperti transaksi bisnis yang diharamkan, terjadinya kecurangan, penipuan dan menopoli.
- b. Adanya kesepakatan perjanjian diantara dua belah pihak (penjual dan pembeli) jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan antara sepakat (Alimdha') atau pembatalan (Fasakh).
- c. Adanya kontrol, sanksi dan aturan hukum yang tegas dan jelas dari pemerintah (lembaga yang berkompeten) untuk menjamin bolehnya berbisnis yang dilakukan transaksinya melalui *online* bagi masyarakat.<sup>58</sup>



---

<sup>58</sup> *Ibid*

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak

Tanah merupakan salah satu obyek penting dalam kelangsungan hidup manusia. Bertambahnya jumlah manusia berbanding lurus dengan bertambahnya kebutuhan manusia atas tanah sebagai tempat tinggal ataupun digunakan untuk kegiatan ekonomi. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana amanat Undang-Undang Dasar Tahun 1945”

Penulis melakukan penelitian di Kantor PPAT Kabupaten Demak yaitu di Kantor PPAT Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.H. dari penelitian ini didapatkan bahwa hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.<sup>59</sup> Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya

---

<sup>59</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 15.20 WIB



Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Dalam perjanjian jual beli tanah harus di hadapan notaris/PPAT. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA berkenaan dengan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah hal ini sesuai dengan ketentuan tentang peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24/2016).

Diperlukan prosedur atau teknik khusus untuk memperoleh hak atas tanah, seperti melalui warisan, hibah, jual beli, dan sebagainya. Pada prinsipnya, transaksi tunai yang melibatkan penjualan dan pembelian tanah dan/atau bangunan harus dilakukan secara transparan. Keterbukaan, kejelasan tujuan dan subjek kepemilikan, dokumentasi lengkap, dan bukti kepemilikan merupakan contoh transparansi. Tunai berarti pembayaran secara penuh dan seketika. Jual beli dilakukan dihadapan PPAT secara terang dan tunai, dan dituangkan dalam Akta Jual Beli.

- a. Kewajiban penjual yaitu :
  1. Menyerahkan Sertifikat Hak atas tanahnya yang kemudian akan diproses Balik Nama melalui PPAT.
  2. Membayar Pajak penjualan tanah (PPH)

3. Hak penjual yaitu mendapatkan pembayaran lunas atas jual beli tanahnya.
  - b. Kewajiban pembeli yaitu :
    1. Membayar lunas atas jual beli tanah tersebut
    2. Membayar Pajak pembelian tanah (BPHTB)
  - c. Hak pembeli yaitu mendapatkan Sertifikat Hak atas tanahnya yang kemudian diproses Balik Nama melalui PPAT
    1. Menyerahkan Sertifikat kepada PPAT
    2. KTP penjual suami - istri
    3. KK penjual
    4. Surat nikah penjual
    5. NPWP penjual
    6. Bukti setor PPH (pajak penjualan tanah)
    7. Sharelok obyek tanah/titik koordinat
    8. Foto lokasi bidang tanah
    9. KTP pembeli
    10. KK pembeli
    11. NPWP pembeli
    12. Bukti setor BPHTB (pajak pembelian tanah)
    13. Lembar ZNT (Zona Nilai Tanah)<sup>60</sup>

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, pada hakikatnya tidak terlepas dari adanya kesepakatan atau ikatan di antara para pihak, di mana salah satu pihak

---

<sup>60</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 15.30 WIB

menyerahkan suatu benda dan pihak lain sepakat untuk membayar kepada pihak lain sejumlah uang yang telah disepakati. Dengan demikian, para pihak dalam perjanjian tersebut dalam hal ini pembeli dan penjual menimbulkan hak dan kewajiban bagi satu sama lain.

Pada kenyataannya, para pihak melewati dua (dua) tahapan, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT dan Perjanjian Pengikatan Hak Atas Tanah (PPJB) yang diselesaikan di hadapan notaris. Perbedaan mendasar antara PPJB dan AJB adalah keduanya menyangkut pengalihan hak atas barang atau benda. Dalam PPJB, pengalihan hak atas barang atau benda baru terjadi kemudian, sedangkan dalam perjanjian jual beli, pengalihan hak atas barang atau benda terjadi seketika (dari penjual kepada pembeli). Dalam jual beli tanah dan/atau bangunan, pengalihan hak atas tanah baru terjadi setelah AJB ditandatangani di hadapan PPAT, pejabat yang berwenang.

Pada wawancara dengan Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn selaku PPAT mengapa perlu adanya PPJB tidak langsung AJB saja yaitu “Akta Jual Beli merupakan titik peralihan hukum antara penjual dan pembeli. Tapi untuk sampai ke titik tersebut ada banyak hal yang harus dipenuhi. Salah satunya cek sertifikat, lalu sudah lunas, cek bangunan apabila pembeli mau proper. Dikarenakan, transaksi AJB harus tunai, tidak bisa nyicil atau bertahap. Pada titik AJB semua beralih haknya seketika itu juga dan uang beralih seketika itu juga, total semuanya, tidak boleh dicicil. PPJB banyak sekali variasinya dan banyak sengketa. Jadi harus hati-hati karena dari titik keluar mulai bayar sampai

aman di titik AJB ini segala hal bisa terjadi. Karena, sering terjadi sengketa kemudian makin diperlukannya PPJB.”<sup>61</sup>

Karena PPJB merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalamnya memuat komitmen yang dibuat oleh para pihak yang menentukan kapan syarat sebenarnya dari jual beli telah dipenuhi. Hal tersebut sejalan dengan pendapat wawancara dengan Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn selaku PPAT, yang menyatakan bahwa PPJB merupakan perjanjian asistensi yang bersifat perjanjian pendahuluan yang bebas, sehingga dapat digolongkan sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum perjanjian pokok/utama dilaksanakan. Dengan demikian, PPJB dapat dianggap sebagai semacam perjanjian wajib, di mana para pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan kepemilikan suatu barang kepada pihak lain; dengan demikian, pembentukan PPJB pada hakikatnya mencegah terjadinya pemindahan kepemilikan suatu barang dari penjual kepada pembeli. Ini baru tahap perjanjian; perjanjian pengalihan (*levering*) harus ditandatangani di hadapan PPAT, yaitu saat AJB harus ditandatangani. Alasan di atas mengarah pada kesimpulan bahwa PPJB ini hanya mengikat antara penjual dan pembeli untuk sementara waktu sambil menunggu selesainya proses AJB, yang akan dilakukan sebelum PPAT.<sup>62</sup>

Secara hukum sebuah transaksi jual beli atas tanah hak milik tidak bisa dilakukan secara dibawah tangan, misalnya perjanjian tertulis antara kedua belah pihak yaitu pembeli dan penjual dimana dalam perjanjian tersebut tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka dari itu PPAT mempunyai perannya dalam pelaksanaan perjanjian jual beli atas tanah hak milik :

---

<sup>61</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 15.35 WIB

<sup>62</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 15.40 WIB

- a. Melakukan pengecakan sertifikag di Kantor Pertanahan setempat
- b. Meminta syarat-syarat jual beli kepada para pihak
- c. Membuat akta jual beli sebagai akta peralihan hak atas tanah
- d. Memproses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan setempat<sup>63</sup>

Suatu PPJB juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 BW, Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal

Konsensualisme, kompetensi, objek tertentu, dan sebab hukum merupakan syarat objektif dan subjektif yang harus dipenuhi. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum, dan jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Terkait dengan PPJB, sejumlah syarat harus dipenuhi, yang sebagian besarnya tercantum dalam PPJB terkait.

Ketika terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, maka secara umum proses jual beli dibawah tangan dianggap telah terjadi. Jual beli tanah secara dibawah tangan masih dianggap sah selama disertai dengan dokumen yang membuktikan bahwa penjual dan pembeli telah menerima pembayaran, ditandatangani di hadapan saksi, dan didukung oleh surat pernyataan konfirmasi dari kepala desa. Meskipun PPJB dibuat dibawah tangan perjanjian isi perjanjian harus mengikuti syarat-syarat PPJB :

- a. Sertifikat hak atas tanah.

---

<sup>63</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 15.50

- b. Data identitas /KTP calon penjual (suami - istri)
- c. Data identitas / KTP calon pembeli
- d. SPPT PBB<sup>64</sup>

Meskipun demikian, jual beli tanah ini memiliki konsekuensi hukum yang minim karena tidak mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan karena tidak bersertifikat, kepemilikan hak atas tanah tersebut belum kuat menurut hukum negara. Pada kenyataannya, pembelian dan transaksi yang tidak jujur masih sering terjadi. Satu-satunya cara untuk menyelesaikan jual beli ini adalah dengan mencatat pembayaran pada kwitansi sebagai bukti transaksi. Meskipun jual beli ini memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, pembeli tetap membutuhkan akta yang dibuat oleh PPAT untuk menerima pengalihan hak (ganti nama). Untuk memverifikasi pengalihan hak milik dalam jual beli tanah, akta PPAT yang telah terdaftar sebelumnya harus digunakan. PPAT menangani pendaftaran pengalihan hak ini. syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak untuk mengesahkan peralihan hak atas tanah hak milik, yaitu :

- a. Sertifikat Hak atas tanah
- b. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT
- c. Dokumen-dokumen sebagai syarat dibuatnya Akta Jual Beli<sup>65</sup>

Sebelum AJB berdiri, PPJB memegang peranan penting sebagai upaya awal. PPJB tidak menghalangi para pihak untuk bertransaksi, meskipun pada kenyataannya belum terjadi peralihan hak atas tanah pada saat PPJB ditandatangani karena beberapa alasan, antara lain karena adanya keharusan

---

<sup>64</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 15.52 WIB

<sup>65</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 16.10 WIB



peralihan hak atas tanah melalui AJB dan PPJB ini sebagai "pintu masuk" menuju AJB. Untuk memperlancar jual beli properti, pengembang biasanya membuat PPJB yang mengikat pembeli dan penjual. PPJB, atau perjanjian jual beli pendahuluan, memiliki tujuan utama untuk menyusun perjanjian utama yang akan ditandatangani kemudian, dalam contoh ini, Akta Jual Beli (AJB).<sup>66</sup>

Dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

a. PPJB lunas

1. Terdapat klausula kuasa;
2. Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun;
3. Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

b. PPJB tidak lunas

Adanya klausul mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

PPJB dan AJB dibentuk oleh pejabat publik yang berwenang; PJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan AJB dibuat di hadapan PPAT setempat. Hal ini memastikan bahwa, sampai dibuktikan sebaliknya, PPJB dan AJB berbentuk akta yang sah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Konsep kebebasan berkontrak (*contracturijheid*) diterapkan ketika membuat akta PPJB karena Notaris akan mengikuti keinginan para pihak dengan tetap

---

<sup>66</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 16.15 WIB

memberikan pilihan kepada para pihak untuk menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris mengenai isi PPJB. Ada batasan-batasan terhadap asas kebebasan berkontrak, yaitu tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Diketahui bahwa segala perbuatan hukum yang menyangkut pertanahan haruslah tunduk kepada peraturan perundang-undangan tentang hak atas tanah, akan tetapi kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan suatu penemuan hukum itu sendiri tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya peraturan perundang-undangan tentang hak atas tanah. Menurut penulis, tergantung bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dibuat dalam perkara ini, maka dapat terjadi dua kemungkinan akibat dari perjanjian tersebut.

Dalam ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa akta dapat dibedakan atas :

1. Akta Otentik

- a. Pengertian Akta Otentik

Definisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: " Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya."

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai

yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

b. Syarat-syarat Akta Otentik

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum; dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

1. Akta itu harus dibuat " oleh " (*door*) atau " dihadapan " (*ten overstaan*) seorang pejabat umum
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu<sup>67</sup>

Jadi suatu akta dapat dikatakan otentik bukan karena penetapan Undang-undang, tetapi karena dibuat oleh-atau dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdota.

---

<sup>67</sup> Hasil Riset Wawancara dengan Notaris/PPAT Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal, 22 Juli 2024 pukul 16.20 WIB

Tata cara jual beli tanah atau bangunan yang telah diperjanjikan dengan syarat-syarat tertentu, seperti surat kuasa dan klausul penyerahan, dapat dilakukan dengan PPJB dalam bentuk akta resmi sebagai tanda kesungguhan para pihak. Untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dalam PPJB ditegakkan, akta asli ini juga dapat dimanfaatkan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari timbul perselisihan atau masalah akibat pelaksanaan atau isi PPJB.

## 2. Akta dibawah tangan

Dengan kata lain, akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai bukti dan tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat pembuat akta publik. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak sebagai bukti tanpa bantuan pejabat pembuat akta..

Karena kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) tergantung pada cara pembuatannya, seperti yang telah disebutkan sebelumnya, maka penjelasan mengenai berbagai jenis akta di atas dapat diterapkan pada situasi ini. Jika PJB dibuat di hadapan atau oleh notaris, maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dihasilkan akan menjadi akta notaris dan dapat bersifat otentik.

## **B. Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak**

### **1. Hambatan Dalam Melaksanakan Proses Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak**

Pada wawancara terhadap Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn selaku PPAT terdapat beberapa hambatan yang dialami dalam melaksanakan proses jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak. Dibawah ini merupakan hambatan-hambatan dari hasil penelitian penulis :

- a. Dalam bekerja, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan beberapa instansi pemerintah seperti, kantor pertanahan, kantor pajak, kecamatan, dan kelurahan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah mengusahakan agar proses peralihan hak berjalan cepat, namun instansi lain agak lambat dalam bekerja tentunya akan menghambat kinerja dari PPAT
- b. Dokumen yang tidak lengkap untuk syarat peralihan hak atas tanah melalui jual beli, baik dari pihak penjual maupun pembeli. Dalam hal ini, harus menunggu semua persyaratan dipenuhi terlebih dahulu agar proses peralihan hak atas tanah dapat berjalan
- c. Nilai untuk pajak pembeli atau BPHTB di Kabupaten Demak harus menunggu verifikasi dari kantor pajak dan tidak bisa hanya dengan melihat SPPT. Hal ini dikarenakan masih banyak tanah-tanah yang belum bersertifikat hak milik dan banyak yang masih menggunakan letter C atau kitir. Hal inilah yang menyebabkan perbedaan nilai pasar tiap tiap daerah. Dengan diharuskannya menunggu verifikasi nilai dari kantor BPKAD, akan membuat proses peralihan hak atas tanah berjalan lebih lambat

- d. Jual beli tanah yang dilakukan secara diam-diam oleh suami terhadap tanah yang merupakan milik bersama tanpa sepengetahuan istri. Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang disebut harta bersama atau harta gono-gini, hanya dapat dijual oleh suami istri secara bersama-sama atau dengan persetujuan bersama. Demikian pula jika tanah tersebut dibeli oleh suami dengan menggunakan penghasilannya, maka tanah tersebut merupakan milik bersama istrinya, yang hanya bisa dijual oleh keduanya. Oleh karena itu, suami atau istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, dalam hal suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis yang menyatakan bahwa suami atau istri setuju untuk menjual
- e. Banyak masyarakat yang masih belum bisa baca tulis. Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membimbing pelan-pelan dalam penandatanganan Akta Jual Beli atau dokumen lainnya
- f. Biasanya dalam sebuah jual beli tanah, seorang pembeli sudah melunasi transaksi tersebut, namun penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan saat itu. Pada prinsipnya, Jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Namun, beberapa kali terjadi pelunasan harga tanah dengan penandatanganan akta jual beli di hadapan

Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat jangka waktu yang lama.

Hal ini dikarenakan:

- 1) Karena dokumen transaksi jual belina belum siap. Seperti harus turun waris terlebih dahulu sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk menunggu penetapan ahli warisnya.



- 2) Karena pembeli melakukan pembayaran tanah tersebut secara mencicil
- g. Beberapa masyarakat khususnya pihak penjual enggan untuk memberikan sertifikat asli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pemeriksaan sertifikat di kantor pertanahan atau BPN sebelum menandatangani Akta Jual Beli
  - h. Kesadaran masyarakat masih rendah dalam hal sertifikat tanah. Banyak masyarakat yang masih menganggap bahwa hanya dengan menggunakan bukti kepemilikan tanah berupa girik atau letter c dianggap sudah cukup. Sehingga apabila ada sengketa dikemudian hari pemilik tanah dapat memanggil kepala desa atau camat untuk bertanggung jawab
  - i. Data dalam sertifikat belum dimasukkan kedalam sistem elektronik dikarenakan masih menggunakan sertifikat lama
  - j. Apabila PPJB dibuat karena pembayaran secara mencicil oleh calon pembeli, terkadang tidak tepat waktu sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB, bahkan ada yang wanprestasi
  - k. Kurangnya pemahaman masyarakat bahwa jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang sah

## **2. Solusi Dalam Melaksanakan Proses Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak**

Upaya PPAT yang paling mudah yang perlu dilakukan jika terjadi hambatan-hambatan yang telah dijelaskan adalah memberi pemahaman kepada para pembeli dan penjual bahwa terdapat solusi, seperti yang

disampaikan oleh Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn selaku PPAT tersebut menyatakan bahwa :

- a. Pemerintah harus selalu memantau kinerja pegawai terkait proses jual beli tanah hak milik. Sehingga hal-hal yang memperlambat proses jual beli dapat diatasi
- b. Dalam hal kelengkapan dokumen, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menjelaskan tahapan-tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah serta syarat-syarat berupa dokumen yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli. Sehingga dokumen yang dibawa nantinya lengkap dan akan mempercepat proses peralihan hak atas tanah
- c. Seorang PPAT akan menjelaskan bahwasanya sebuah tanah yang diperoleh ketika sudah berumah tangga merupakan harta bersama. Jadi Suami dan istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual. Dalam hal suami atau istri tidak dapat hadir maka surat bukti harus dibuat secara tertulis yang menyatakan bahwa suami atau istri setuju untuk menjual
- d. Dalam hal masyarakat belum bisa baca tulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membimbing pelan-pelan, membacakan apa yang tertuang dalam akta jual beli, kewajiban-kewajiban, serta larangan yang harus dan tidak boleh dilakukan hingga proses penandatanganan Akta Jual Beli selesai.
- e. Apabila seorang pembeli melakukan pembelian tanah secara mencicil, maka lebih baik ada perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak antara penjual dan pembeli yang menyatakan bahwa penjual tidak akan menjual tanahnya kepada siapa pun selain pembeli dan pembeli wajib membayar penuh harga yang disepakati dan masa tenggang yang telah ditentukan.

- f. Apabila masyarakat enggan menyerahkan sertifikat asli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum pembayaran lunas dan penandatanganan AJB. Maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang dasar hukum yang menjadi acuan dan alur dalam proses peralihan hak atas tanah, sehingga masyarakat menjadi paham dan percaya untuk menyerahkan sertifikat asli tanahnya untuk proses pengecekan.
- g. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah, hendaknya Badan Pertanahan Nasional bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menggelar sosialisasi kepada masyarakat dan gencar bersosialisasi di media sosial yang kita tahu saat ini cepat tersebar.
- h. Memasukkan ulang data yuridis serta data fisik sertifikat tersebut ke dalam sistem elektronik.
- i. Diadakannya sosialisasi kantor pertanahan kepada masyarakat agar tidak lagi menggunakan jual beli di bawah tangan dan menuangkan perjanjian jual beli di hadapan notaris/PPAT

Dalam penelitian yang telah penulis lakukan antara PPAT yang satu dengan PPAT lainnya mengalami hambatan-hambatan yang berbeda serta solusi yang berbeda-beda pula. Hal ini berarti hambatan yang dialami oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dipengaruhi oleh lingkungan masyarakat serta kebijakan pemerintah masing-masing daerah.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari penelitian yang telah dilakukan penulis mendapatkan data dan didapatkan kesimpulan sebagai berikut :

##### **1. Perjanjian Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak**

Di Kabupaten Demak, pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak milik umumnya berjalan dengan lancar, meskipun ada beberapa kendala yang dihadapi, seperti birokrasi yang berbelit, masalah administrasi, atau kurangnya pemahaman hukum oleh pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting bagi kedua belah pihak untuk mendapatkan nasihat hukum yang memadai dan bekerja sama dengan notaris/PPAT yang berpengalaman untuk memastikan seluruh proses berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak, perlu memperhatikan syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata berupa adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal melibatkan beberapa tahapan penting yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Keterlibatan notaris/PPAT sangat krusial untuk memastikan keabsahan dan kepatuhan para pihak terhadap hukumnya.

##### **2. Hambatan dan Solusi Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Hak Milik di Kabupaten Demak**

###### **a. Hambatan dalam proses pelaksanaan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak**

###### **1. Instansi yang terkait dengan proses peralihan hak atas tanah berjalan agak**

lambat, sehingga proses peralihan hak atas tanah menjadi lebih lama

2. Dokumen para pihak kurang lengkap
  3. Jual beli dilakukan diam-diam oleh seorang suami tanpa sepengetahuan istri ataupun sebaliknya
  4. Beberapa masyarakat belum bisa baca/tulis
  5. Pembayaran jual beli dilakukan secara angsur atau mencicil
  6. Data sertifikat belum di masukkan ke dalam sistem elektronik
- b. Solusi dalam proses pelaksanaan jual beli tanah hak milik di Kabupaten Demak
1. Pemerintah memantau kinerja pegawai terkait proses jual beli tanah hak milik
  2. Dokumen yang lengkap
  3. Penjelasan dari PPAT bahwa tanah perolehan dari berumah tangga adalah milik bersama
  4. Apabila masyarakat belum bisa baca atau nulis dapat dibimbing oleh PPAT
  5. Jual beli yang dilakukan secara cicil bisa dibuat perjanjian secara tertulis antara para pihak. Penjual yang tidak akan menjual tanahnya selain kepada pembeli dan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati
  6. Data yuridis dan data fisik sertifikat di masukkan ke dalam sistem elektronik

## **B. Saran**

1. Bagi Notaris/ PPAT

Dengan terus-menerus memeriksa sertifikat sebelum membantu dalam pembuatan akta jual beli, sebaiknya bahwa PPAT dapat membantu para pihak dalam jual beli tanah. Selain itu, selalu berikan klarifikasi, ajukan pertanyaan kepada pembeli dan penjual, dan beri mereka kesempatan untuk mengklarifikasi apa pun yang tidak mereka yakini. untuk mencegah pembelian dan penjualan yang direncanakan untuk

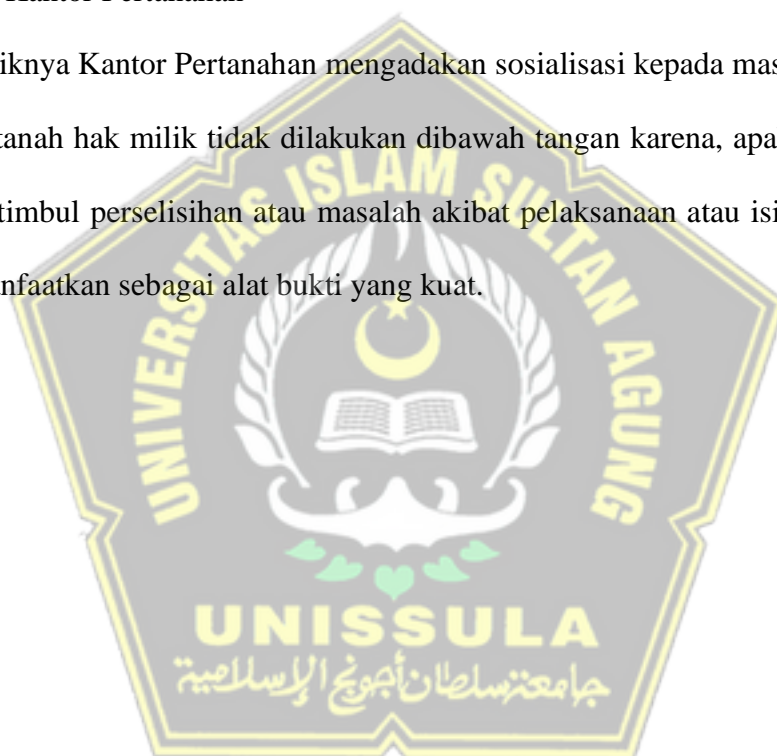
menguntungkan satu pihak saja. Selanjutnya untuk mengurangi potensi kerugian yang mungkin ditimbulkan oleh salah satu pihak lain.

## 2. Bagi Masyarakat

Sebaiknya penjual tanah jujur dan tidak menjual tanah sengketa. Menimbang bahwa itu akan mempengaruhi pembeli. Penjual juga harus menyelesaikan pembayaran pajak yang diasuransikan. Diharapkan pembeli tanah untuk membayar harga tanah sesuai dengan ketentuan perjanjian yang ditetapkan pada awal penjualan.

## 3. Bagi Kantor Pertanahan

Sebaiknya Kantor Pertanahan mengadakan sosialisasi kepada masyarakat agar jual beli tanah hak milik tidak dilakukan dibawah tangan karena, apabila di kemudian hari timbul perselisihan atau masalah akibat pelaksanaan atau isi PPJB tidak bisa dimanfaatkan sebagai alat bukti yang kuat.





## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Al-Baqarah ayat 275

Al-Baqarah ayat 282

An-Nisa ayat 29

### B. Buku

Abdukaldir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Achmad Busro, 2011, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, Pohon Cahaya, Semarang.

Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmadi Miru, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Seri Hukum Pertanahan II Serifikat dan Permasalahannya*, Pestasi Pustaka, Jakarta.

Edy Lisdiyono, 2013, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Pustaka Magister Semarang, Semarang.

Habib Adjie, 2004, *Penggerogotan Wewenang Notaris sebagai Pejabat Umum*, Refika, Surabaya.

Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, PT Refika Aditama, Bandung.

Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung.

I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.

John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

R., Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

R., Subekti, 1975, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

R., Subekti, R., Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek voor Indonesie)*, Pradnya Paramita, Jakarta.

R., Soeroso, 2010, *Perjanjian dibawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Prof Subekti, April 2004, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta.

Salim, HS., 2016, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Taryana Soenandar,dkk., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta.

### C. Peraturan perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

### D. Jurnal, Karya Ilmiah

Ari Arifianto, Tesis, 2019, *Fungsi Notaris Dalam Memberikan Legalisasi Atas Akta Di Bawah Tangan*, Yogyakarta.

Damew, 2020, Analisis Yuridis Persetujuan Tindakan Medik di Unit Pelaksanaan Tenkis Puseksmas Manis Jaya Kota Tangerang, Rechtsregel: *Jurnal Ilmu Hukum*.

M. Muhtaron, Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak, *Jurnal Hukum*.

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung.

Nurwulan, 2015, Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah / Apartemen di Daerah Istimewa Yogyakarta kaitannya dengan peran Notaris-PPAT, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*.

Purwahid Patrik, 1982, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Permana, 2017, Tanggung Jawab Notaris dalam Penyimpanan sertifikat Hak atas Tanah pada Perikatan Jual Beli Bertahap, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*.

Sigit Irianto, dkk., 2013, *Hukum Kontrak, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG)*, Semarang.

Siti Mujiatun, 2013, *Jual Beli dalam Perspektif Islam: Salam dan Istina'*, *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, Vol.13 No.2.

Tira Nur Fitria, 2017, *Bisnis Jual Beli Online (Online Shop) Dalam Hukum Islam dan Hukum Negara*, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 03 No. 01.

#### **E. Internet**

<http://e-journal.uajy.ac.id/456/3/2MIH01587.pdf>

<https://repo.iain-tulungagung.ac.id/7293/5/BAB%2011.pdf>

<http://repository.unpas.ac.id/33585/5/09.%20BAB%20II.pdf>

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah1t6086d9ebd6d9ebd6b6d>

