

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT
(Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Sng)**

TESIS



Oleh:

TAUFIK ABDULAH

NIM : 21302200209

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT
(Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg)**

TESIS



Oleh:

TAUFIK ABDULAH

NIM : 21302200209

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT
(Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg)**

LEMBAR PERSETUJUAN

Oleh :

TAUFIK ABDULAH

NIM : 21302200209

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN. 0615087903

Mengetahui,
Dekan
Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung


Dr. Fauziah Hafidz, SH, MH.
NIDN. 06-2004-6701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN
YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT
PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT
(Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg)**

**Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2024
Dan dinyatakan LULUS**

Tim Penguji
Ketua,
Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 06-2004-6701
Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN. 0615087903
Anggota,

Dr. Soegianto, SH., M.Kn

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Taufik Abdulah

NIM : 21302200209

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA
MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT PROSES BALIK NAMA
SERTIFIKAT (Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg)**

Adalah benar hasil karya saya 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, 29 Agustus 2024



Taufik Abdulah
NIM. 21302200209

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Taufik Abdulah
NIM : 21302200209
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

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

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT (Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg)

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

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

Semarang, 29 Agustus 2024

Yang menandatangani,


Taufik Abdulah
NIM. 21302200209

* Coret yang tidak perlu

HALAMAN MOTTO

*"Barang siapa menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu maka Allah akan memudahkan padanya jalan menuju surga".
(HR.Muslim)*



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Kedua orang tuaku Bapak Peltu (Purn) Jumari Ibu (Almh) Siswanti, semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
- ♥ Istriku Ns. Novita S.Kep, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya
- ♥ Anakku Kezio Gauzan Al-Shaka dan Khalifi Muhammad Atharrazka, yang salalu setia mendampingiku dan yang selalu memberikan support
- ♥ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT (Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg)"**. Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH, selaku Ketua Umum Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA) sekaligus Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan akademik
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, SH, MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan sekaligus dosen pembimbing yang telah membimbing

penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

5. Dr. Achmad Arifullah, SH.,MH., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
7. Staf administrasi, tata usaha dan perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
8. Kedua orang tuaku Bapak Peltu (Purn) Jumari Ibu (Almh) Siswanti, semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
9. Istriku Ns. Novita S.Kep, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya
10. Anakku Kezio Gauzan Al-Shaka dan Khalifi Muhammad Atharrazka, yang salalu setia mendampingi dan yang selalu memberikan support.
11. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
12. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

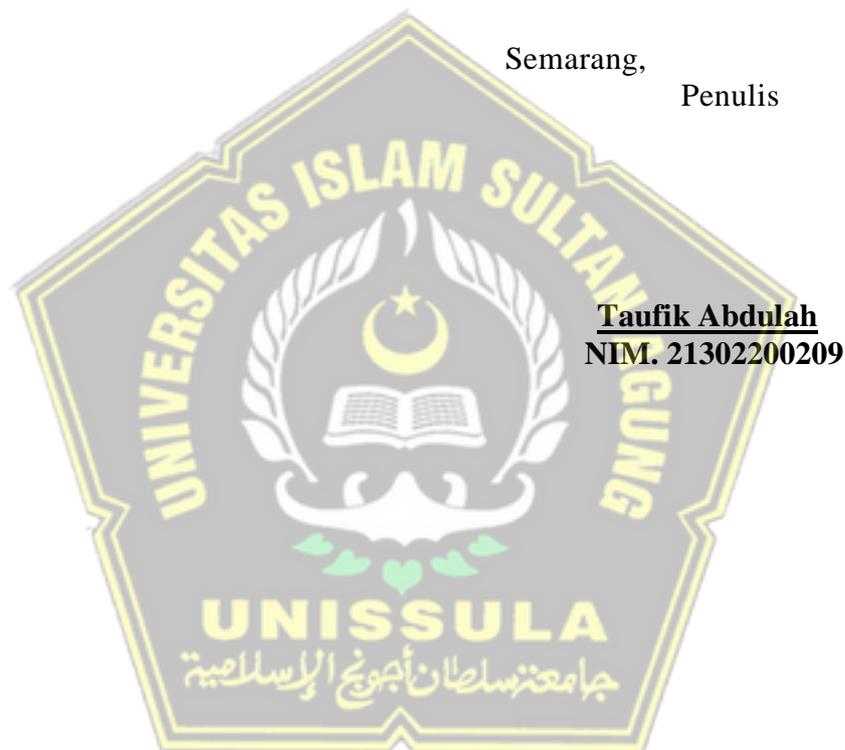
Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang,

2024

Penulis



Taufik Abdulah
NIM. 21302200209

ABSTRAK

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan padanya menimbulkan akibat hukum. Pelaksanaan jual beli tanah dalam prakteknya banyak terdapat sengketa. Hal tersebut dapat terjadi karena berbagai macam hal yaitu tidak dipenuhinya kewajiban para pihak ataupun karena adanya cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak dan bisa pula karena masalah lain yang dapat menimbulkan sengketa. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya.

Metode pendekatan yang digunakan peneliti adalah pendekatan kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif. Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan teori perlindungan hukum dan teori tujuan hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Secara represif yaitu dengan bukti perjanjian tersebut. Hal tersebut diatur dalam pasal 1866 KUHPerdara, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara di bawah tangan. Terkait permasalahan jual beli tanah di bawah tangan dapat ditempuh penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Secara preventif, perlindungan terhadap pembeli dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan persyaratan serta permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Kendalanya adalah dikarenakan pada saat pihak pembeli ingin melakukan proses balik nama dan mencari pihak penjual yaitu Ibu Sri Mulyati, S.SL.,MM (Tergugat I) dan Welly Eko Suprpto (Tergugat II) ternyata tidak diketemukan ditempat kediamannya. Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut. Solusinya, karena pihak penjual tidak diketemukan keberadannya maka Bapak H. Muhammad Rozi selaku pembeli memutuskan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang. Majelis Hakim akan mempertimbangkan *petitum* gugatan Penggugat yang ke lima yaitu menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) untuk menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semua atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Milik diatur dalam Perundang-Undangan dan ada syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Perjanjian, Jual Beli Tanah, Wanprestasi*

ABSTRACT

An agreement is a legal act which based on it gives rise to legal consequences. In practice, land buying and selling involves many disputes. This can happen due to various things, namely non-fulfillment of the obligations of the parties or due to legal defects in the agreement between both parties and it can also be due to other problems that can give rise to disputes. The aim of this research is to find out and analyze legal protection for buyers in private land sale and purchase agreements where the seller defaults during the process of changing the name of the certificate in Decision Number 154/Pdt.G/2022/PN Smg. To find out and analyze the obstacles for buyers in private land sale and purchase agreements where the seller defaults during the process of changing the name of the certificate in Decision Number 154/Pdt.G/2022/PN Smg and the solution

The approach method used by researchers is the case approach and the statutory regulations approach. The type of research used is normative law. The data source in this research is secondary data obtained from literature studies related to legal protection theory and legal objective theory.

Based on the results of the research, legal protection for buyers in land sale and purchase agreements under the hands of the seller defaults during the process of transferring the name of the certificate in Decision Number 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Repressively, namely with proof of the agreement. This is regulated in article 1866 of the Civil Code, and confirmed in article 1874 of the Civil Code which states that evidence can be a writing made privately. Regarding the issue of buying and selling land privately, a solution can be reached through litigation or non-litigation. In a preventive manner, protection for buyers in carrying out land sale and purchase agreements is carried out with conditions and requests for the granting of irrevocable power of attorney. The problem was that when the buyer wanted to carry out the process of changing the name and looked for the seller, namely Mrs. Sri Mulyati, S.SL., MM (Defendant I) and Welly Eko Suprpto (Defendant II) they could not be found at their residence. The Plaintiff tried to go directly to the Semarang City Land Agency office to apply for the Transfer of Name Certificate Process from originally being in the Defendant's name to being in the Plaintiff's name, but encountered problems because the Plaintiff could not present the Defendants as Rights Holders as stated on the certificate. The solution was, because the seller's whereabouts were not found, Mr. H. Muhammad Rozi as the buyer decided to file a lawsuit at the Semarang District Court. The Panel of Judges will consider the petitum of the fifth Plaintiff's lawsuit, namely punishing the Co-Defendant (National Land Agency of Semarang City) to accept and re-process the name of the Certificate of Ownership Number 01270, Jabungan Village, Banyumanik District, Semarang City, from everything in the name of Defendant I to being in the name of the Plaintiff. receiving and processing the transfer of ownership certificates is regulated in the law and there are conditions that must be fulfilled by the applicant.

Keywords: Legal Protection, Agreement, Land Sale and Purchase, Default

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori.....	13
G. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Metode Pendekatan.....	22

3. Sumber Data	23
4. Teknik Pengambilan Data.....	25
5. Teknik Analisis Data	25
H. Sistematika Penelitian.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	29
1. Pengertian Perlindungan Hukum	29
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	35
3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum	38
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	39
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	39
2. Syarat Syahnya Jual Beli	41
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	47
1. Pengertian Wanprestasi.....	47
2. Akibat Hukum Wanprestasi.....	51
3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi	54
D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah di bawah tangan.....	58
E. Jual Beli Tanah menurut Perspektif Islam.....	66
1. Pengertian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam	66
2. Hukum Jual Beli	67
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	68
4. Bentuk Jual Beli yang Dilarang	69
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	71

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg.....	71
B. Kendala Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya	96
BAB IV PENUTUP	111
A. Kesimpulan.....	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA	114



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peraturan atau kaidah serta norma merupakan satu kesatuan yang disebut hukum, dalam kehidupan, hukum merupakan kebutuhan yang diperlukan masyarakat, untuk mengatur kegiatan masyarakat serta memberikan batasan baik buruknya tingkah laku antar masyarakat, Hukum juga dapat diartikan secara sederhana ialah sebagai suatu aturan atau peraturan yang memiliki sanksi dan bersifat memaksa, Indonesia sendiri merupakan salah satu bentuk negara hukum yang terdapat dalam pedoman bangsa yaitu undang-undang dasar 1945, Pasal 1 ayat (3) ”segala bentuk dalam berbangsa, bermasyarakat, dan bernegara berlandaskan hukum.”¹ Maka bisa dikatakan bahwa manusia adalah makhluk sosial yang dimana segala tatanan kehidupan dalam bermasyarakat tidak terlepas dari adanya interaksi sosial dengan sesama makhluk sosial lainnya, baik itu dalam hal bertetangga, pendidikan, pekerjaan, penggunaan jasa, hingga proses jual beli antara individu dengan individu lain dengan berlandaskan hukum yang berlaku.

Perjanjian adalah suatu proses atau peristiwa yang terjadi antara satu individu dengan individu lain atau beberapa individu lain, berjanji untuk mematuhi dan menjalankan suatu perjanjian yang telah dibuat, perjanjian juga diterjemahkan dalam bahasa Belanda dari kata *overeenkomst* dan *agreement*

¹ Pasal 1 ayat 3 Undang-undang Dasar 1945

merupakan terjemahan dari *toestemming*, diartikan sebagai *wilsovereenstemming* (sesuai keinginan/kesepakatan). Maka istilah perjanjian atau suatu perjanjian tidak asing lagi ditelinga banyak masyarakat, Dalam kehidupan sosial, manusia memiliki tujuan untuk memenuhi kebutuhannya sendiri, sehingga anggota sosial perlu menjalin serangkaian hubungan atau hubungan untuk mencapai tujuan dan melindungi kepentingannya sendiri.²

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota-anggota masyarakat itu. Yang dimaksud dengan tertib hukum adalah kedamaian. Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta benda, dsb terhadap yang merugikannya.³

Hukum berfungsi sebagai alat untuk menjaga perlindungan kehidupan masyarakat. Hukum mengatur segala kehidupan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat, maupun individu dengan pemerintah,⁴ jadi ada hubungan yang diatur oleh hukum. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum diharapkan dapat berlangsung normal, damai, dan tertib

² Soeroso, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 215

³ L.J. Van Aperldoorn, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 23

⁴ Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung, hal.17

sebagaimana tujuan dari hukum itu sendiri. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai.

Tujuan hukum adalah memberi kepastian hukum kepada masyarakat salah satunya berupa kepastian akan kepemilikan hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani kelanjutan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat, sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya terutama yang menyangkut tanah. Untuk itu diperlukan kaidahkaidah yang mengatur hubungan manusia dengan tanah.

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang dengan segala kegiatannya dan sebagai sumber kehidupan. Dalam usaha untuk mempertahankan hidupnya, manusia sangat tergantung dari keramahan alam di daerah yang dihuninya. Pada zaman dahulu, manusia berusaha untuk membudidayakan tanah yang ada dengan cara bercocok tanam. Lama-kelamaan menggantungkan hidupnya pada tanah yang

dikelolanya tersebut. Kemudian tanah menjadi harta benda yang berharga dan tinggi nilainya.⁵

Dalam ruang lingkup agraria, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain maupun badan-badan hukum. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur dalam pengertian yuridis, disebut hak. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁶

Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan ditulis UUPA), yaitu: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Menurut pendapat yang dianut secara luas (*communis opinio cloctortinz*), perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang berdasarkan

⁵ Nurhadi, et.al, Pola Penguasaan, 1985, *Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan, DKI Jakarta, hal 38

⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Surabaya, hal. 9-10

padanya menimbulkan akibat hukum. Hal ini sependapat dengan pernyataan Sudikno bahwa “perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan akibat hukum berdasarkan suatu perjanjian”.⁷ Di Indonesia sendiri perjanjian diatur dalam KUHPerdara disebutkan pada Pasal 1313 KUHPerdara yaitu: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”⁸ Dalam suatu Perjanjian perlu adanya isi yang menenuhi unsur syarat suatu perjanjian yang memiliki kekuatan hukum atau sah dimata hukum, disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPersata, syarat-syaratnya yaitu:⁹ a. Mereka dengan sepakat mengikatan dirinya. b. Cakap Hukum. c. Objek atau hal tertentu. d. Causa yang halal.

Sehingga Syarat-syarat yang harus terpenuhi pada suatu perjanjian yang sah termuat secara jelas disebutkan diatas terdapat empat syarat penting yang telah disebutkan secara terperinci sebelumnya, jika pada point pertama dan kedua yang dikatakan sebagai subjek jika tidak terpenuhi nya unsur ini maka perjanjian ini dapat dibatalkan, namun jika point ketiga dan keempat yang dikatakan sebagai objek jika tidak terpenuhi syarat-syarat ini maka batal demi hukum perjanjian yang telah dibuat. Akan tetapi jika perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan serta peralihan hak nya tentunya tidak cukup hanya sekedar perjanjian biasa walaupun perjanjian itu telah dibuat dan disepakati serta memenuhi unsur Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,

⁷ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 19-20

⁸ Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁹ Pasal 1320 Kitab-Kitab Undang-undang Hukum Perdata

dalam peralihan hak tanah dan bangunan tidak cukup hanya itu saja, Setiap kali hak atas tanah berpindah, harus dibuatkan akta di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak. Apabila Perjanjian Jual Beli tidak dilaksanakan di hadapan Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), maka Perjanjian Jual Beli tetap berlaku bagi kedua belah pihak, tetapi apabila tidak ada Perjanjian Jual Beli maka tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau diubah menjadi nama pemilik baru di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria. Kemudian peralihan hak tanah merupakan serangkaian bentuk yang harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang menjadi dasar peralihan itu dapat terpenuhi.

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah terjadi karena pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Seperti yang dijelaskan diatas, salah satu cara yang digunakan untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada pihak lain yaitu dengan jual beli.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu

kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan” dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat dinyatakan bahwa dalam pengertian jual beli terdapat 3 (tiga) unsur penting, yaitu:

1. Adanya perjanjian, oleh karena perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian maka harus mempunyai suatu kesepakatan antara para pihak, yakni antara pemilik tanah selaku penjual tanah dengan pihak pembeli.
2. Adanya hubungan timbal balik, dimana pemilik (penjual) tanah dengan ikhlas menyerahkan suatu barang yang dibeli oleh pembeli (dalam hal ini tanah) dan pembeli dengan ikhlas pula menyerahkan sejumlah uang tertentu sebagai tanda pembayaran sebesar barang yang dibelinya.
3. Adanya barang dan harga dari pemilik (penjual) tanah kepada pihak pembeli tanah yang menjadi objek dari jual beli barang tersebut.

Sahnya suatu perjanjian jual beli tanah juga harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Adapun syarat sahnya perjanjian seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 menentukan:¹⁰

1. Adanya perizinan sebagai kata sepakat sukarela dari kedua belah pihak yang membuat perjanjian (*toestemming*).
2. Kecakapan atau kedewasaan (*bekwaamheid*) pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek yang tertentu (*bapaalde onderwerp*).

¹⁰ M. Yahya Harahap, 2006, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 24

4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan (*geoorloofde oorzaak*)

Pelaksanaan jual beli tanah dalam prakteknya banyak terdapat sengketa. Hal tersebut dapat terjadi karena berbagai macam hal yaitu tidak dipenuhinya kewajiban para pihak ataupun karena adanya cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak dan bisa pula karena masalah lain yang dapat menimbulkan sengketa. Sebagai bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya, sehingga apabila ada hal-hal dalam perjanjian yang tidak disepakati atau dilanggar maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Untuk dapat menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian wajib diberi perlindungan untuk melindungi para pihak yang lemah yang dituangkan dalam perundang-undangan dan campur tangan pengadilan melalui putusannya.¹¹

Saat ini banyak kasus sengketa tanah salah satunya jual-beli tanah yang mengandung cacat hukum yang perjanjian jual belinya tidak memenuhi unsur, asas dan syarat perjajian, misalnya jual beli tanah di bawah tangan yang dimana di penjualnya melakukan wanprestasi. Salah satu kasus dengan Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg, bahwa terjadi jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah pekarangan Luas 317 M2 (Tiga Ratus Tujuh Belas Meter Persegi) dengan kesepakatan harga Rp. 240.000.000,- (Dua

¹¹ R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hal. 48.

Ratus Empat Puluh Juta Rupiah), pada saat pembeli mau melakukan proses balik nama si penjual melakukan wanprestasi.

Ketertarikan penulis dalam mengangkat masalah ini menjadi judul tesis dikarenakan sering terjadi masalah hukum seperti contoh kasus ini dalam kehidupan sehari-hari, jadi penulis berharap agar menjadi bahan bacaan dan bahan pertimbangan bagi pembaca jika melakukan suatu perbuatan hukum tentang jual beli di bawah tangan dan dapat lebih teliti dalam melaksanakan perbuatan hukum tersebut serta dapat mengikuti peraturan yang berlaku dan menjalankan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya agar tidak terjadi permasalahan hukum yang dapat merugikan para pihak.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas , maka dilakukan penelitian berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL TANAH BELI DI BAWAH TANGAN YANG PENJUALNYA MELAKUKAN WANPRESTASI SAAT PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT (Studi Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dikaji sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg?

2. Apa kendala bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis dapat memberikan masukan dan pemikiran menambah referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan berkaitan dengan penelitian ini dan dapat menambahkan pengetahuan penulis khususnya dalam studi perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli

di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

2. Secara praktis, sebagai sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum dan diharapkan berguna bagi para pembuat kebijakan publik berupa gambaran tentang perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang mengandung cacat hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon adalah suatu kondisi subjektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi khususnya pada distribusi sumber daya baik pada prangkat individu maupun structural.¹²

2. Pembeli

Pembeli merupakan orang atau badan hukum yang membeli suatu barang atau jasa dari penjual, yang mana barang yang pembeli beli dapat perpindahannya Hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan syarat pembeli telah membayar barang atau jasa yang telah ia beli.

¹² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 2

3. Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.¹³

4. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Jual beli tanah di bawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian bahwa telah diadakannya jual beli tanah. Akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

5. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara

¹³ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hal. 97-98

kepercayaan dengan debitur.¹⁴ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁵

6. Sertifikat

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Munculnya teori perlindungan hukum ini berawal dari teori hukum alam atau mazhab hukum alam. Menurut aliran hukumalammenyatakan bahwa hukum berasal dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, dan antara hukum dan moral tidak dapat dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁶

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari

¹⁴ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 180.

¹⁵ Ahmadi Miru, 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 74

¹⁶ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.53

perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, bantuan hukum, ganti rugi, dan sebagai pendekatan *restorative justice*.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekadar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁷

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹⁸

Sesuai dengan uraian di atas dapat dikatakan bahwa fungsi perlindungan hukum adalah melindungi masyarakat dari bahaya dan ancaman kejahatan yang dapat merugikan dirinya sendiri. Perlindungan hukum adalah hal melindungi subjek hukum melalui

¹⁷ Ibid. hal. 54

¹⁸ Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29.

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ditegakkan dengan sanksi dan denda. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :¹⁹

a. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan diberikan oleh pemerintah dengan tujuan tertentu untuk mencegah pelanggaran sebelum terjadi. Masalah ini terkandung dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah pelanggaran dan memberikan rambu-rambu tanda atau balasan dalam melakukan sesuatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

2. Teori Tujuan Hukum menurut Gustav Radbruch

Menurut Gustav Radbruch bahwa untuk mencapai tujuan hukum, diharuskan untuk memprioritaskan tiga nilai inti yang merupakan tujuan hukum. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa, dalam praktiknya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum, dan sebaliknya. Apabila terjadi benturan pada salah satu dari tiga cita-cita inti dari tujuan hukum, maka harus ada yang dikorbankan. Konsep prioritas

¹⁹ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

Gustav Radbruch tentang tujuan hukum yaitu, keadilan hukum, kemanfaatan hukum, kepastian hukum harus dijalankan secara berurutan.²⁰

Gustav Radbruch mengusulkan pemikiran hukum modern yang mencoba menggabungkan tiga pandangan klasik (filosofis, normatif, dan empiris) menjadi satu pendekatan, dengan setiap pandangan berfungsi sebagai elemen utama dan berfungsi sebagai dasar untuk pendekatan hukum menurut Gustav Radbruch, yang kemudian dikenal sebagai tiga nilai dasar hukum, yaitu keadilan (filosofis), kepastian hukum (yuridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis). Gustav Radbruch memulai pandangan bahwa masyarakat dan ketertiban terkait erat, mengibaratkan seperti dua sisi dari sebuah koin. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kelompok (masyarakat) membutuhkan ketertiban. Norma, kebiasaan, kesucilaan dan peraturan harus hadir di masyarakat untuk mencapai ketertiban.²¹ Ketiga tiga nilai dasar hukum ini, menurut Gustav Radbruch, sifatnya relatif dan dapat berubah-ubah. Hal Ini memiliki potensi untuk menekankan keadilan sambil mendorong kegunaan dan kepastian hukum. Kepastian atau kemanfaatan dapat ditekankan di lain waktu. Hubungan yang tidak menentu/relatif ini tidak memuaskan.

Sebagai landasan dan tujuan hukum, Meuwissen memilih kebebasan. Kebebasan tidak sewenang-wenang karena tidak terkait dengan apa yang kita inginkan. Tapi itu semua bermuara pada keinginan apa yang kita

²⁰ Muhamad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 123

²¹ Ahmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (LegisPrudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 183

inginkan. Menurutnya, kita dapat mengasosiasikan kepastian, keadilan, dan kesetaraan dengan kebebasan.²²

Pemenuhan gagasan Gustav Radbruch tentang tiga nilai dasar hukum, yang terdiri dari keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum, memiliki potensi untuk menciptakan gesekan antara masing-masing komponen ini. Ada saat-saat ketika keadilan berbenturan dengan manfaat, dan di lain waktu keadilan berbenturan dengan kepastian hukum. Mungkin juga manfaat dan keadilan akan berbenturan. Gustav Radbruch menyajikan jalan keluar melalui ajaran prioritas baku, dengan menawarkan tolok ukur dalam menyelesaikan suatu kasus, di mana prioritas pertama adalah keadilan, yang kedua adalah manfaat, dan yang ketiga adalah kepastian hukum. Adapun tiga nilai dasar menurut teori tujuan hukum antara lain, sebagai berikut:

a. Keadilan

Keadilan adalah perekat yang menyatukan masyarakat beradab. Peraturan tersebut diberlakukan untuk memastikan bahwa setiap anggota masyarakat dan pejabat negara mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk menjaga hubungan sosial dan memenuhi tujuan hidup bersama, atau sebaliknya, untuk menghindari bahaya tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan.

Menurut Gustav Radbruch, hukum sebagai pembawa nilai keadilan, menjadi ukuran keadilan dan ketidakadilan sistem hukum.

²² Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hal. 20.

Tidak hanya itu, nilai keadilan adalah dasar dari supremasi hukum. Oleh karena itu, keadilan memiliki unsur normatif serta konstitutif hukum. Setiap hukum positif yang bermartabat dibangun di atas dasar keadilan.²³ Keadilan adalah dasar moral hukum serta barometer untuk sistem hukum positif. Hukum positif memiliki asal-usul dalam keadilan. Sementara konstitutif, karena hukum sebagai hukum, keadilan harus menjadi aspek mutlak. Sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum jika tidak didasarkan pada keadilan.

Menurut Gustav Radbruch, hukum adalah pembawa nilai keadilan, dan keadilan memiliki esensi normatif dan konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena hukum positif berasal dari keadilan. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi aspek mutlak hukum, aturan yang tidak termasuk keadilan tidak pantas disebut hukum. Hal ini juga mempertimbangkan prinsip prioritas Gustav Radbruch, yang menyatakan bahwa untuk menerapkan hukum secara efektif dan adil untuk mencapai tujuan hukum, keadilan harus didahulukan, diikuti oleh kemanfaatan, dan terakhir adalah kepastian hukum.²⁴

Keadilan adalah situasi sosial di mana norma-norma hak dan kelayakan dipenuhi. Kebutuhan untuk memahami keadilan sering ditekankan pada keadilan prosedural, keadilan distributif, keadilan instruksional, dan keadilan restoratif.

²³ Yovita A. Mangesti & Bernard L. 2014, *Tanya, Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 74.

²⁴ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 20

b. Kemanfaatan Hukum

Jeremy Bentham adalah orang pertama yang mengusulkan kemanfaatan hukum. Tantangan Bentham pada saat itu adalah menentukan bagaimana mengevaluasi yang baik dan buruk dari kebijakan sosial, politik, ekonomi, dan moral yang sah. Dengan kata lain, bagaimana mengevaluasi kebijakan publik yang memiliki pengaruh moral pada sejumlah besar orang. Dasar yang paling objektif adalah untuk menentukan apakah suatu kebijakan atau kegiatan membantu atau menghasilkan hasil yang diinginkan bagi individu yang terlibat, atau sebaliknya, merugikan mereka.²⁵

Sesuai dengan ide-ide Jeremy Bentham, John Stuart Mill percaya bahwa suatu kebijakan atau kegiatan harus bertujuan untuk menciptakan jumlah kebahagiaan sebanyak mungkin. Menurut John Stuart Mill, keadilan muncul dari dorongan manusia untuk menolak dan membalas dendam atas kerusakan yang dilakukan pada diri sendiri dan setiap orang yang menerima belas kasih dari seseorang, sehingga esensi keadilan mencakup semua kebutuhan moral inti umat manusia.²⁶ Suatu kebijakan atau kegiatan harus ditargetkan untuk mencapai kebahagiaan, tidak benar jika menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Kriteria keadilan harus didasarkan pada nilainya, tetapi

²⁵ A. Sonny Keraf, 1998, *Etika Bisnis: Tuntutan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hal. 93-94.

²⁶ H.R Otje Salman S., 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung, hal. 44.

sumber pengetahuan tentang keadilan terletak pada dua hal, yaitu keinginan untuk melindungi diri sendiri dan perasaan simpati.

Keadilan berasal dari dorongan manusia untuk menolak dan membalas dendam atas kerusakan yang dilakukan pada diri sendiri dan mereka yang menerima simpati. Perasaan keadilan akan melawan bahaya dan penderitaan, tidak hanya dalam konteks kepentingan individu, tetapi juga dalam konteks individu lain yang kita kaitkan dengan diri kita sendiri, sehingga esensi keadilan mencakup semua standar moral yang sangat penting bagi kesejahteraan umat manusia.

c. Kepastian Hukum

Kepastian hukum, sebagai salah satu tujuan hukum, dapat dianggap sebagai komponen upaya untuk mencapai keadilan. Implementasi atau penegakan hukum terhadap suatu kegiatan, terlepas dari siapa yang melakukannya, adalah bentuk kepastian hukum yang sebenarnya. Setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika masyarakat melakukan tindakan hukum tertentu jika ada kepastian hukum. Untuk menerapkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi, diperlukan kepastian hukum.

Kepastian hukum memastikan bahwa perilaku seseorang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, namun demikian, tanpa kepastian hukum, perilaku seseorang tidak diatur oleh ketentuan standar. Akibatnya, tidak salah bagi Gustav Radbruch untuk mengusulkan kepastian sebagai salah satu tujuan hukum. Hal ini secara

langsung terkait dengan kepastian hukum dalam urutan kehidupan komunal. Karakter normatif dari ketentuan dan putusan hakim memastikan kepastian hukum. Kepastian hukum mengacu pada pelaksanaan tatanan kehidupan yang jelas, teratur, konsisten, dan logis, dan itu tidak dipengaruhi oleh keadaan subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Perihal (kondisi), ketentuan, atau ketetapan adalah bentuk kepastian hukum. Pada dasarnya, hukum harus pasti dan adil. Karena kode etik harus mendukung perintah yang dianggap masuk akal, itu harus menjadi aturan perilaku dan keadilan. Hukum hanya dapat melakukan tugasnya jika bersifat adil dan dijalankan dengan pasti. Hanya jawaban normatif, tidak sosiologis, yang dapat diberikan pada subjek kepastian hukum.²⁷

Sudut pandang Gustav Radbruch adalah bahwa kepastian hukum mengacu pada kepastian mengenai hukum itu sendiri. Hukum, atau lebih khusus lagi undang-undang, menghasilkan kepastian hukum. Gustav Radbruch percaya bahwa hukum positif, yang mengendalikan kepentingan manusia dalam masyarakat, harus selalu dihormati, bahkan jika hukum positif tidak adil

²⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang hendak digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal (*doctrinal research*) yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum (*library based*) yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.²⁸

2. Metode Pendekatan

Pendekatan diartikan sebagai usaha dalam rangka aktivitas penelitian untuk mengadakan hubungan dengan yang diteliti atau metode-metode untuk mencapai pengertian tentang masalah penelitian.²⁹ Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif sebagai penelitian utama.³⁰ Dalam penelitian hukum normatif ini penulis menggunakan metode pendekatan yang umum digunakan dalam penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian tesis melibatkan perkara hukum yang sedang terjadi ataupun perkara hukum yang telah

²⁸ Johni Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hal. 44.

²⁹ H. Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 12-13

³⁰ Azmi Fendri, Busyra Azheri, 2022, *Fundamental Principles Of Mineral And Resources Management In The Regional Autonomy Era*, Kanun, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 24, No.3, hal. 196

diputuskan oleh pengadilan.³¹ Sedangkan pendekatan undang-undang adalah metode pendekatan dengan menggunakan dan menelaah peraturan perundang-undangan terkait.

3. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat diperolehnya suatu data. Dalam penelitian hukum normatif hanya diperoleh dari data sekunder. Data sekunder adalah data yang bersumber dari bahan kepustakaan atau literature yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

a. Bahan Hukum Primer Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.³² Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari:

- 1) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

³¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 190

³² Ibid, hal. 140.

- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;
- 9) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah;
- 10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
- 11) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;
- 12) Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg;
- 13) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (*literature*), artikel penelitian, makalah, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta makalah seminar-seminar oleh para pakar terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini studi kepustakaan yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.³³
- c. Bahan hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, indeks, dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengambilan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi adalah studi dokumen. Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis, dan mempelajari data yang berupa bahan-bahan pustaka mengenai kajian non yuridis dan yuridis terhadap Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan tehnik analisa data hukum berupa preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit*, hal. 19

yang telah dilakukannya. Argumentasi disini dilakukan oleh peneliti untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa seyogianya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.

Metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif yaitu cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan adalah benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus. Logika deduktif³⁴ atau sering kali disebut sebagai cara berpikir analitik mempunyai pengertian adalah : cara berpikir yang bertolak dari pengertian bahwa sesuatu yang berlaku bagi keseluruhan peristiwa atau kelompok/jenis, berlaku juga bagi tiap-tiap unsur di dalam peristiwa kelompok/jenis tersebut.

Di dalam menarik suatu kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan metode silogisme. Penggunaan silogisme dalam penelitian hukum ini berpangkal pada pengajuan premis mayor dan kemudian diajukan premis minor, selanjutnya ditarik suatu simpulan atau conclusion.³⁵ Dalam logika silogistik untuk penalaran hukum, yang merupakan premis mayor adalah aturan hukum, sedangkan fakta hukum merupakan premis minor yang kemudian dari kedua premis tersebut ditarik kesimpulan.

³⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 109

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 47

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini diuraikan tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab kedua penulis akan menguraikan mengenai :

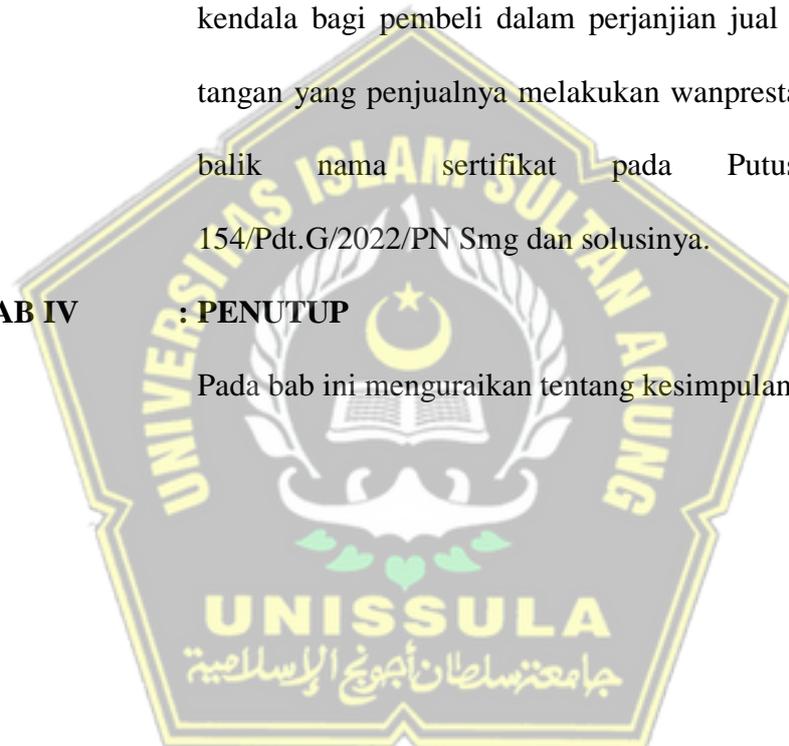
1. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum yang meliputi :
 - a. Pengertian Perlindungan Hukum
 - b. Bentuk Perlindungan Hukum
 - c. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum
2. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli meliputi:
 - a. Pengertian Perjanjian Jual Beli
 - b. Syarat Syahnya Jual Beli
3. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi meliputi :
 - a. Pengertian Wanprestasi
 - b. Akibat Hukum Wanprestasi
 - c. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi
4. Tinjauan Umum dan Jual Beli di bawah tangan
5. Jual Beli Tanah menurut Perspektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab Ketiga penulis akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan kendala bagi pembeli dalam perjanjian jual beli di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pengertian Hukum menurut J.C.T Simorangkir sebagaimana yang dikutip C.S.T Kansil, “Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu”.³⁶ Menurut Kamus Hukum pengertian Hukum adalah “peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan”.³⁷ Pengertian hukum juga dikatakan oleh Sudikno Martokusumo bahwa: “hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang bersifat umum dan normatif, hukum bersifat umum karena berlaku bagi setiap orang, dan bersifat normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh

³⁶ C.S.T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet Ke-8, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 38

³⁷ R.Subekti dan Tjitrosoedibio, 1999, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 49.

dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah”.³⁸

Perlindungan yang diberikan terhadap konsumen bermacam-macam, dapat berupa perlindungan ekonomi, sosial, politik. Perlindungan konsumen yang paling utama dan yang menjadi topik pembahasan ini adalah perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang utama karena berdasarkan pemikiran bahwa hukum sebagai sarana yang dapat mengakomodasi kepentingan dan hak konsumen secara komprehensif. Di samping itu, hukum memiliki kekuatan memaksa yang diakui secara resmi di dalam negara, sehingga dapat dilaksanakan secara permanen. Berbeda dengan perlindungan melalui institusi lainnya seperti perlindungan ekonomi atau politik misalnya, yang bersifat temporer atau sementara.³⁹

Fungsi Hukum menurut Satjipto Raharjo adalah melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya.⁴⁰ Perlindungan diartikan sebagai perbuatan memberi jaminan, atau ketentraman, keamanan, kesejahteraan dan kedamaian dari pelindungan kepada yang dilindungi atas segala bahaya atau resiko yang mengancamnya.

³⁸ Sudikno Martokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Satu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 4.

³⁹ Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Lampung, Bandar Lampung, hal. 30

⁴⁰ Sajipto Raharjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 18

Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Beberapa arti hukum dari berbagai macam sudut pandang yang dikemukakan oleh Soedjono Dirdjosisworo menggambarkan bahwa hukum tidak semata-mata peraturan perundang-undangan tertulis dan aparat penegak hukum seperti yang selama ini dipahami oleh masyarakat umum yang tidak tahu tentang hukum. Tetapi hukum juga meliputi hal-hal yang sebenarnya sudah hidup dalam pergaulan masyarakat.⁴¹

Kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan atau kesamaan unsur-unsur, yaitu (1) unsur tindakan melindungi; (2) unsur pihak-pihak yang melindungi; dan (3) unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata perlindungan mengandung makna, yaitu suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu.⁴²

Dalam memahami hukum terdapat konsep konstruksi hukum. Terdapat tiga jenis atau tiga macam konstruksi hukum yaitu, pertama, konstruksi hukum dengan cara perlawanan. Maksudnya adalah menafsirkan hukum antara aturan aturan dalam peraturan perundang-undangan dengan kasus atau masalah yang dihadapi. Kedua, konstruksi

⁴¹ Soedjono Dirdjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25-43

⁴² Wahyu Sasongko, Op.,Cit., hal. 30

hukum yang mempersempit adalah membatasi proses penafsiran hukum yang ada di dalam peraturan perundang-undangan dengan keadaan yang sebenarnya. Ketiga, konstruksi hukum yang memperluas yaitu konstruksi yang menafsirkan hukum dengan cara memperluas makna yang dihadapi sehingga suatu masalah dapat dijerat dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah ilmu pengetahuan normatif dan bukan ilmu alam.⁴³ Lebih lanjut Hans Kelsen menjelaskan bahwa hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.⁴⁴

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan protection. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan melindungi, sedangkan menurut Black's Law Dictionary, *protection adalah the act of protecting*.⁴⁵

Perlindungan secara umum berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang membahayakan atau lebih bersifat negatif, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum artinya dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negara agar haknya

⁴³ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI, Jakarta, hal. 12

⁴⁴ Hans Kelsen, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, hal. 343

⁴⁵ Bryan A. Garner, 2009, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, St. Paul, West, hal. 1343.

sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggar akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang ada.

Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses, dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah data yang berlaku bagi semua orang atau warga dalam masyarakat sebangsa dan setanah air.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

a. Menurut Philipus Hardjo perlindungan hukum bagi rakyat ada dua yaitu:⁴⁶

- 1) Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

⁴⁶ Philipus.M. Hardjo, 1988, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 5.

- 2) Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.
- b. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.⁴⁷
- c. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁴⁸
- d. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.⁴⁹

⁴⁷ Satjipro Rahardjo, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hal. 121.

⁴⁸ Setiono, 2004, *"Rule of Law"*, Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

⁴⁹ Muchsin, 2003, *"Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia"*, Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut R. La Porta dalam *Journal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*).⁵⁰ Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata atau jelas yaitu adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya.

Penegakan hukum dalam bentuk perlindungan hukum dalam kegiatan ekonomi khususnya penanaman modal tidak bisa dilepaskan dari aspek hukum perusahaan khususnya mengenai perseroan terbatas karena perlindungan hukum dalam penanaman modal melibatkan beberapa pihak pelaku usaha terutama pihak penanam modal, direktur, komisaris, pemberi izin dan pemegang kekuasaan, serta pihak-pihak penunjang terjadinya kegiatan penanaman modal seperti notaris yang mana para pihak tersebut didominasi oleh subjek hukum berupa badan hukum berbentuk perseroan terbatas.⁵¹

Subjek hukum dalam hukum perdata terdapat dua subjek hukum, yaitu subjek hukum orang pribadi dan subjek hukum berupa badan hukum. Subjek hukum orang pribadi atau *natuurlijkepersoon* adalah orang atau manusia yang telah dianggap cakap menurut hukum. orang

⁵⁰ Rafael La Porta, 1999, "Investor Protection and Corporate Governance; *Journal of Financial Economics*", No. 58, hal. 9

⁵¹ Sutantya R. Hadhikusuma dan Sumantoro, 1996, *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan : Bentuk-bentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 5-8

sebagai subjek hukum merupakan pendukung atau pembawa hak sejak dia dilahirkan hidup hingga dia mati. Walaupun ada pengecualian bahwa bayi yang masih ada di dalam kandungan ibunya dianggap telah menjadi sebagai subjek hukum sepanjang kepentingannya mendukung untuk itu.⁵²

Selanjutnya, subjek hukum dalam hukum perdata adalah badan hukum atau *rechtspersoon*. Badan hukum merupakan kumpulan manusia pribadi atau dapat pula merupakan kumpulan dari badan hukum. Menurut Satjipto Rahardjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya secara terukur. Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.⁵³

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau *legal protection* merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan. Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.⁵⁴

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:⁵⁵

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat

⁵² H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, 2003, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, INDHILL, Jakarta, hal. 143.

⁵³ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, cet. VI, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 54

⁵⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, 2013, "*Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*", cet. 1, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 261.

⁵⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 1-4

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

- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan

dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

3. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁵⁶

Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara.

⁵⁶ Ibid, hal. 30

Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.⁵⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1457 KUPerdata, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Konsumen harus terlebih dahulu mengajukan tuntutan langsung kepada pelaku usaha yang bersangkutan. Pelaku usaha yang bersangkutan wajib memberi jawaban atas tuntutan tersebut. Jawaban dapat berupa penolakan atas tuntutan konsumen atau berupa pemenuhan tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh konsumen atau tidak memberi tanggapan sama sekali. Setelah konsumen menerima jawaban yang berisi penolakan

⁵⁷ Ibid., hal. 38

atau pelaku usaha tidak memberi tanggapan atas tuntutan itu, maka konsumen dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan.

Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

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

Berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁵⁸ Unsur pokok dalam jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme, perjanjian jual-beli lahir/sah/mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Dalam KUH Perdata menyatakan bahwa Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Menurut Salim H.S. perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian yang dibuat antara pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban

⁵⁸ Soedharyo Soimin., 2011, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*" Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh, Jakarta, hal. 72

untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁵⁹ Unsur yang terkandung dalam definisi tersebut adalah:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

2. Syarat Sahnya Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdota Pasal 1320, yaitu:

- a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-

⁵⁹ Salim H.S. 2008, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49

sama setuju mengenai halhal yang pokok dari suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:⁶⁰

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
 - 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
 - 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
 - 4) Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
 - 5) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
 - 6) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak
- b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPerdato.

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam Pasal 443 KUHPerdato bahwa “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam

⁶⁰ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49.

keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakup menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

Selain itu dalam Pasal 1330 KUHPerdata disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :⁶¹

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan

⁶¹ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 69.

- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu

d. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.⁶²

e. Asas Iktikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta). Iktikad baik ada dua yaitu:

- 1) Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.
- 2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa suratsurat dengan harga

⁶² Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, Bandung, hal. 20.

sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

f. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPdata. Pada Pasal 1315 KUHPdata berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Syarat sah dari sebuah peristiwa peralihan jual beli tanah adalah:

- a. Adanya kata sepakat yang nantinya menimbulkan sebuah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli.
- b. Semua pihak yang terlibat dalam proses jual beli harus cakap hukum, maksudnya adalah jika penjual maupun pembeli merupakan orang yang belum dewasa atau belum cukup umur menurut hukum, maka harus diwakilkan oleh walinya karena orang yang belum dewasa mempunyai Wakil Demi Hukum atau Legal Representatif yaitu orang tua atau wali,⁶³ sedangkan seorang yang terlibat jual beli dan telah dewasa akan tetapi berhalangn menghadap dihadapan PPAT maka bisa diwakilkan kepada orang lain yang sudah dewasa, cakap dengan pembuktian menggunakan surat kuasa notaril yang dibuat dihadapan

⁶³ Komariah. 2017. *Hukum Perdata*. UMM Press. Malang, hal. 19

notaris. Orang yang terlibat juga harus sehat pikiran dan tidak dibawah pengampuan.

Nama penjual adalah nama yang tertera pada sertifikat dan jika tanah atau rumah yang dijual merupakan harta bersama dari suami istri maka untuk proses penjualannya harus menggunakan izin suami atau istri yang bersangkutan. Untuk mengetahui penjual adalah suami istri, bisa dibuktikan dengan mengecek asli Akta Nikah dan asli Kartu Keluarga.

- c. Data tanah harus dicantumkan dengan jelas di akta jual beli. Seperti hak yang melekat pada tanah misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan Hak-hak yang bersifat sementara, lalu letak tanah mencakup provinsi, kabupaten / kota, kecamatan, kelurahan / desa, luas tanah, juga hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak pada akta PPAT, maksudnya adalah penjual memiliki hak mendapatkan harga jual beli tanah / rumah dari pembeli akan tetapi penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan kepemilikan (sertifikat) tanah atau rumah tersebut kepada pembeli.

Pembeli juga mempunyai kewajiban membayar tanah atau rumah sesuai dengan kesepakatan kepada penjual dan tepat waktu akan tetapi pembeli mempunyai hak untuk menerima asli sertifikat hak atas tanah atau rumah yang sudah dibeli dari penjual yang merupakan bukti kepemilikan tanah atau rumah.

- d. Isi dan tujuan perjanjian didalam akta jual beli harus berdasarkan keinginan kedua belah pihak yang mengadakan jual beli dan tidak melanggar hukum.

C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁶⁴

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang

⁶⁴ Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, hal. 60

ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶⁵ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁶⁶

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁶⁷ Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.⁶⁸

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.⁶⁹

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1431 KUHPerduta maupun perjanjian yang bersumber pada undang-

⁶⁵ Salim H.S., 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 180

⁶⁶ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 74

⁶⁷ R. Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, hal. 146

⁶⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, hal. 17.

⁶⁹ R. Subekti, *op.cit*, hal. 59.

undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata.⁷⁰

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁷¹ Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁷²

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

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi.

Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi

⁷⁰ Ibid

⁷¹ Ahmadi Miru, *op.cit*, hal. 74.

⁷² A. Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, hal. 26.

diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.⁷³

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dengan perantaraan Jurusita menyampaikan surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita

⁷³ Salim H.S., op.cit, hal. 98

acara penyampaiannya. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.⁷⁴

Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur.⁷⁵ Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman.

⁷⁴ R. Subekti, op.cit, hal. 45.

⁷⁵ Ibid

Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁷⁶

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya tersebut harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan kausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan

⁷⁶ Yahya Harahap, op.cit, hal. 56.

wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdata, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.⁷⁷

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi tentu juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Cara memperingatkan si seorang debitur agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerdata yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri,

⁷⁷ Ibid

yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksisanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko.

3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum.⁷⁸ Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁷⁹

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa “kosten, schaden en interessen” diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata dan seterusnya. Kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa

⁷⁸ M.A. Moegni Djojodirjo, 2006, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 11.

⁷⁹ Munir Fuady, op.cit, hal. 223.

kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita. KUHPerdara memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:⁸⁰

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

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian dan ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik dan ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:⁸¹

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya

⁸⁰ Ibid

⁸¹ Ibid, hal. 224.

ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.

- b. Ganti rugi ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
- d. Restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak seabgai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

- e. Quantum meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
- f. Pelaksanaan perjanjian berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.



D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah di bawah tangan

Dalam kehidupan manusia yang senantiasa berkembang dari waktu ke waktu dan berbagai macam bentuk hubungan antar manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup beraneka ragam, salah satunya adalah perbuatan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat. Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut. Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.⁸²

Jual beli tanah yang dianggap sah yaitu jual beli tanah dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau jual beli dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh Karena itu, seharusnya masyarakat melakukan jual beli dengan akta otentik atau akta yang disahkan oleh pejabat yang berwenang agar jual beli yang dilaksanakan sah demi hukum.⁸³

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu terang, tunai dan riil. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli tanah

⁸² Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, hal 32

⁸³ Saleh Adiwinata, 1976, *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, hal

dibawah tangan. Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai maupun sebagian yang dilakukan atas kesepakatan pihak masing-masing (penjual dan pembeli) yang dihadiri oleh Kepala Adat/ Kepala Desa.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.⁸⁴

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat. Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang

⁸⁴ Sudargo Gautama dan Abdul Rahman,1980, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Cetakan Kedelapan, Alumni, Bandung, hal 8

disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti.⁸⁵

Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu: Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang:
 - 1) Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
 - 2) Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian
 - 3) Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah

⁸⁵ Soekanto, Soejono. 1981, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Alumni, Bandung, hal 90

bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut.⁸⁶

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan

⁸⁶ Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 70

dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal (5) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dari penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli dan sejak saat itu menurut Hukum Adat pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga. Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya

dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang

Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

1. Jual Beli Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pada tanggal 24 September 1960, jual beli tanah di Indonesia mempergunakan dua sistem hukum, yaitu sistem Hukum Barat bagi golongan Eropa dan sistem Hukum Adat bagi golongan bumiputera atau pribumi. AP Parlindungan menyebutkan bahwa, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, negara kita masih terdapat dualisme dalam Hukum Agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan kita, yaitu Hukum Adat dan Hukum Barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.⁸⁷ Hal ini dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga membedakan peralihan hak

⁸⁷ AP. Parlindungan, Op. Cit Hal 40

kepemilikan tanah baik secara Hukum Adat maupun Hukum Barat dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

2. Jual-Beli Tanah Setelah Berlakunya UUPA

Sebagai realisasi daripada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menetapkan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat"; maka pada tanggal 24 September 1960 dibentuklah hukum agraria nasional. Dengan berlakunya hukum agraria nasional, maka pada saat itu pula segala peraturan yang berlaku sebelumnya disebut yaitu:⁸⁸

- a. *Agrarisch wet.*
- b. Semua pernyataan Domein dari pemerintah Hindia Belanda.
- c. Buku ke-II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali Hipotik.

Dengan demikian hukum agraria yang baru itu dipakai sebagai dasar hukum bagi negara untuk mengatur pemilikan dan memirnpin penggunaannya, sehingga semua tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum Agraria yang baru ini bersifat nasional baik dari segi materiil maupun dari segi formal. Mengenai segi formal, hukum agraria nasional dibuat oleh pembentuk undang-undang nasional, dibuat di Indonesia dan disusun pula dengan bahasa Indonesia. Sedangkan dari segi materiilnya,

⁸⁸ Donatus Patty, 1983, *Himpunan Kuliah Agraria*, Fakultas Hukum Undana, Kupang, hal 8

hukum agraria yang baru itu bersifat nasional yakni berkenaan dengan tujuan, asas-asasnya dan isinya. Hukum agraria baru itu, sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia dan sesuai dengan tingkat pengetahuan bangsa Indonesia.

E. Jual Beli Tanah menurut Perspektif Islam

1. Pengertian Jual Beli Tanah dalam Perspektif Islam

Pada jaman Nabi jual beli sudah dikenal dan sudah menjadi kebiasaan oleh masyarakat hingga saat ini. Jual beli merupakan proses tukar menukar barang yg dilakukan oleh penjual dan pembeli yaitu penjual menyerahkan barangnya dan pembeli menyerahkan uang sebagai pembayaran barang yang telah diterimanya atas dasar saling rela dan tidak ada unsur paksaan

Aturan hukum jual beli dalam Islam dikenal juga sebagai hukum muamalah. Hukum ini pada awalnya diterapkan untuk menjaga hak-hak orang muslim dalam melakukan transaksi. Bahkan hingga saat ini, setelah melalui berbagai perubahan zaman, hukum islam masih digunakan.

Jual beli dalam Islam bisa ditafsirkan dalam dua cara, secara bahasa dan menurut istilahnya. Dari segi bahasa, jual beli berasal dari kata *al-ba'yu*, yang berarti mengambil atau memberikan harta, alias aktivitas tukar menukar (*barter*).

Jadi, dapat dikatakan, kegiatan jual beli terbilang sah jika penjual dan pembeli sudah bersepakat. Apabila berpacu terhadap hukum jual beli dalam Islam yang merujuk pada Al-Qur'an, maka bisa disimpulkan bahwa

aktivitas perdagangan adalah kegiatan yang halal dilakukan.⁸⁹ Dalam islam transaksi jual beli tanah baru bisa dikatakan sah apabila pelaku jual beli sudah *aqil baligh*. Harus berusia 21 tahun keatas untuk dapat membuat suatu perjanjian.

2. Hukum Jual Beli

Hukum jual beli pada dasarnya adalah halal atau diperbolehkan. Adapun dasar hukum yang di syari'atkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keuangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba- hamba-Nya itu dalam surat tentang diperbolehkan jual beli ini didasarkan pada Firman Allah yang berbunyi: Q.S. al-Baqarah ayat: 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
جامعته سلطان أبجوي الإسلامية

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S. Al-Baqarah ayat 275).⁹⁰

⁸⁹ <https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya---2812> , diakses pada tanggal 13 Agustus 2024, pukul 23:44 WIB

⁹⁰ Departemen Agama RI, 2000, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Penerbit Diponegoro, Bandung, hal: 548

b. Hadist

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: “Sesungguhnya jual beli itu atas dasar saling ridha.”⁹¹

Berdasarkan ayat Al-Qur’an tersebut menjelaskan tentang dasar kehalalan hukum jual beli dan keharaman riba. Allah SWT adalah dzat yang maha mengetahui atas hakikat persoalan kehidupan. Maka, apabila dalam suatu perkara terdapat kemaslahatan, maka akan diperintahkan untuk melaksanakannya. Sebaliknya jika menyebabkan kemudharatan, maka Allah SWT akan melarangnya.⁹² Dan berdasarkan hadist diatas suntut sahnya jual beli atas dasar kerelaan.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Menurut Imam Nawawi dan syara al-muhadzab rukun jual beli meliputi 3 (tiga) hal, yaitu:

a. Harus adanya akid (orang yang melakukan akad)

Pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli yang terdiri dari penjual dan pembeli, baik itu merupakan pemilik asli maupun orang yang menjadi wali atau wakil dari si pemilik asli. Sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksinya.⁹³

⁹¹ Ahmad Sarwat, LC.,MA, 2018, *Fiqih Jual Beli*, Rumah Fiqih Publishing, Jakarta, hal: 7

⁹² Siswadi, 2013, Jual Beli dalam Perspektif Islam, *Jurnal Ummu Qura*, Vol III No.2, hal: 61

⁹³ Dimyaudin Djuwaini, 2008, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal: 56

b. *Ma'qud alaihi* (barang yang diakadkan)

Barang yang diakadkan harus jelas dan dapat diketahui oleh pembeli. Jual beli yang samar atau tidak dapat dilihat oleh penjual dan pembeli, maka dianggap tidak sah. Imam syafi'i mengatakan tidak sah jual beli tersebut karena terdapat unsur penipuan. Dan didalam Islam dilarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.

c. *Shighat* (Ijab dan Qobul)

Ijab adalah perkataan dari penjual dan qobul adalah ucapan dari pembeli. Makai jab qobul merupakan ucapan kesepakatan antara kedua belah pihak. Transaksi jual beli dapat terjadi dengan perkataan khusus yang mengarah pada kegiatan jual beli itu sendiri. Ijab dan qobul termasuk syarat sahnya jual beli, apabila akad tidak dilakukan dengan baik atau sempurna maka jual beli itu batal.

Adapun syarat sahnya jual beli tersebut dalam islam diataranya:

- 1) penjual dan pembeli
- 2) berakal (orang yang tidak gila dapat melakukan proses jual beli)
- 3) dengan hendak sendiri tanpa ada unsur paksaan
- 4) tidak mubazir (pemboros)
- 5) baligh (dewasa)

4. Bentuk Jual Beli yang Dilarang

Jual beli yang dilarang dalam islam adalah akad yang salah satunya rukun tidak terpenuhi dengan sempurna, seperti penjual yang bukan berkompeten, barang yang tidak bisa diserahterimakan dan lain

sebagainya. Dan jual beli yang dilarang lainnya yaitu akad yang secara syarat dan rukunnya terpenuhi, tetapi terdapat masalah atau tidak jelas atas sifat akad. Akad tersebut dilarang dan tidak diakui adanya pemindahan kepemilikan karena akan menimbulkan sengketa, maka sebelum melakukan proses jual beli harus diperjelas terlebih dahulu.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Prinsip-Prinsip Dasar Agraria yang dikenal sebagai UUPA, menunjukkan bahwa Hukum Tanah Nasional merupakan elemen dalam hukum yang mengatur perkembangan Hukum Tanah Nasional dengan cara mengintegrasikan aspek-aspek Hukum Adat ke dalam peraturan perundang-undangan sehingga menjadi hukum yang tertulis.⁹⁴ Selama belum ada peraturan-peraturan hukum yang berlaku terkait dengan tanah, maka prinsip-prinsip Hukum Adat akan tetap berlaku sepenuhnya. Ini menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional.

Hakekatnya salah satu hal penting dalam pengaturan tanah oleh negara adalah adanya Jaminan Kepastian Hukum bagi pemilik hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum pengaturan tentang pertanahan di Indonesia, memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.⁹⁵

⁹⁴ Arba, M. 2021. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Burhan, Jakarta, hal. 25

⁹⁵ Muhammad Muthohar, Amin Purnawan, 2017, Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)

Bahkan saat ini, belum ada peraturan yang secara spesifik mengatur bagaimana proses jual beli hak atas tanah dilakukan. Istilah "penjualan hak atas tanah" hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengacu pada penjualan hak kepemilikan atas tanah. Pasal-Pasal lainnya tidak menggunakan frasa "jual beli," melainkan merujuk pada pengalihan hak.⁹⁶ Istilah "dialihkan" mengacu pada suatu tindakan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui berbagai metode seperti jual beli, hibah, pertukaran, atau hibah berdasarkan wasiat. Dengan kata lain, meskipun istilah yang digunakan dalam Pasal hanya mencakup pengalihan hak, salah satu bentuknya adalah pemindahan hak atas tanah melalui jual beli.⁹⁷

Perjanjian jual beli sebagai suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang melakukan pengikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dalam suatu kesepakatan yang menyebabkan masing-masing pihak memiliki suatu tanggungjawab terhadap prestasinya yang diberikan dalam bentuk penyanggupan dan penyerahan hak milik suatu barang dan penyanggupan pembayaran sejumlah uang sebagai harga dari suatu barang yang dilakukan kegiatan jual beli.⁹⁸ Kegiatan jual beli hak atas tanah sah secara hukum disebabkan karena adanya suatu pembuktian ataupun perluasan

dalam *Jurnal Akta* Volume 4 (4), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula, hal. 528

⁹⁶ Baharudin. 2014. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, 5 (1), hal 89-101

⁹⁷ Ibid, hal. 90

⁹⁸ Rajagukguk, J. P., Zuliaha, A., & Dewi, A. T. 2021. Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2), hal. 200- 208.

pembuktian dengan dilakukan pembuatan akta jual beli yang diketahui secara umum dan bagi para pihak yang berkepentingan.

Jual beli hak atas tanah dalam masyarakat hukum adat dikatakan sebagai suatu perbuatan hukum yang dilakukan berupa penyerahan tanah yang dilakukan untuk selamalamanya dengan penjual dimana dilakukan penerimaan pembayaran sejumlah uang yang disebut dengan harga pembelian. Masyarakat hukum adat melakukan tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang dan tunai. Tindakan jual beli hak atas tanah dilakukan secara terang artinya perbuatan hukum berupa kegiatan jual beli hak atas tanah memang benar-benar dilakukan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa yang memiliki kewenangan untuk itu. Tindakan jual beli hak atas tanah juga dilakukan secara tunia yakni adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yakni perbuatan pemindahan hak atas tanah menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pada saat yang bersamaan juga dilakukan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual yang dilakukan secara bersamaan.⁹⁹

Kegiatan jual beli hak atas tanah selain dilakukan melalui akta jual beli dihadapan PPAT juga masih sangat sering dilakukan secara dibawah tangan. Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan sebagai suatu peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan pelaksanaan

⁹⁹ Hayati, N. 2016. Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Journalica*, 13(3), hal. 147934.

jual beli yang dilakukan secara adat yang dilaksanakan dibawah tangan.¹⁰⁰ Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dilakukan dihadapan Kepala Desa dan pihak-pihak yang berkepentingan dan para saksi untuk terjadinya proses jual beli hak atas tanah tersebut. Proses peralihan hak atas tanah dibawah tangan dilakukan dengan berdasar pada kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak dan dilakukan pembayaran dengan menggunakan kwitansi yang dibubuhi dengan materai atau kertas segel yang didalamnya tertuang mengenai pelaksanaan dari suatu kesepakatan yang timbul akibat adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang melakukan tindakan jual beli dan juga ditandatangani oleh saksi-saksi dalam kegiatan jual beli tersebut.¹⁰¹

Kegiatan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan tanpa adanya akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT juga berhak untuk mendapatkan suatu perlindungan hukum. Perlindungan hukum sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepada seseorang yang dilakukan oleh pemerintah atau pihak penguasa dengan berdasar pada sejumlah peraturan yang ada. Perlindungan hukum diberikan sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dari subjek hukum. Dalam perkara jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tanah juga perlu dilakukan penelitian mengenai perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

¹⁰⁰ Pulungan, M. T., & Muazzul, M. 2017. Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2), hal. 60-71.

¹⁰¹ Ginting, S. 2020. Analisis yuridis terhadap kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang bersertifikat yang dibuat Di bawah tangan (Studi Putusan No. 130/PDT. G/2012/PN. MLG). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 3(1).

Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan dilakukan apabila terjadi tindakan wanprestasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Salah satu perlindungan hukum yang diberikan yakni perlindungan hukum terhadap pembeli dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Upaya perlindungan hukum diberikan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli.

Wanprestasi pada dasarnya merupakan tindakan ingkar janji atau tindakan tidak melaksanakan kewajiban yang dilakukan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lainnya. Wanprestasi juga dikatakan sebagai suatu pelaksanaan dari perjanjian yang dilakukan tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak sesuai atau tidak dilaksanakan sama sekali. Tindakan tidak memenuhi berbagai kewajiban dari pihak penjual kepada pembeli dilakukan dengan berdasar beberapa alasan.

Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli dalam transaksi jual beli tanah dapat ditentukan dengan berdasar pada Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum secara preventif sebagai upaya untuk memberikan perlindungan yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa yang dilakukan dengan pengarahan tindakan pemerintah yang memiliki sikap kehati-hatian dalam pengambilan suatu keputusan yang berdasarkan diskresi.

Perlindungan hukum yang bersifat preventif dapat dikatakan sebagai suatu bentuk perlindungan yang diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang tercantum didalam suatu peraturan perundang-undangan yang dilakukan dengan memberikan suatu batasan didalam melakukan perbuatan hukum.

Kegiatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan disebabkan oleh beberapa hal seperti masalah dalam pembiayaan, tidak pahamnya masyarakat terhadap aturan hukum dan faktor kebiasaan adat yang masing menganut sistem kemasyarakatan dan sistem kekeluargaan. Kekosongan norma didalam pengaturan hukum mengenai pertanahan khususnya terkait dengan pelanggaran dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan menyebabkan masyarakat masih melakukan tindakan yang tidak boleh untuk dilakukan. Adanya kekosongan pengaturan terkait dengan akibat hukum yang dapat ditimbulkan dan sanksi bagi para pihak yang melakukan pelanggaran transaksi jual beli dibawah tangan menyebabkan permasalahan ini masih sering terjadi didalam masyarakat.

Kegiatan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan apabila mengacu terhadap Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memenuhi syarat materiil dan syarat formil mengenai keabsahan suatu perjanjian. Berdasarkan ketentuan yang termua dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“ Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Syarat-syarat yang mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikatakan sah secara hukum hal ini disebabkan karena perjanjian atau tindakan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan dilakukan dengan berdasarkan pada kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya yakni kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli yang bersepakat untuk melakukan tindakan jual beli secara dibawah tangan melalui Kepala Desa. Tindakan jual beli yang dilakukan secara dibawah tangan juga sah secara hukum hal ini mengacu dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh mereka yang sudah cakap secara hukum yang memilii suatu pegangan teguh untuk membuat suatu perjanjian. Dalam persetujuan ini suatu pokok persoalan tertentu yang menjadi objek perjanjian yakni kegiatan jual beli hak atas tanah dan tindakan jual beli ini dilakukan dengan berdasarkan sebab-sebab yang halal yang tidak dilarang dalam ketentuan hukum yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengamanatkan bahwa untuk memvalidasi transaksi jual beli tanah, diperlukan sebuah akta jual beli tanah yang harus disusun oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Walaupun jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi tetap diakui secara hukum selama syarat-syarat substansial perjanjian terpenuhi. Pasal 19 dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menggariskan bahwa pemerintah bertanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum dalam proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sesuai dengan peraturan-peraturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Proses pendaftaran hak atas tanah ini mencakup beberapa aspek, termasuk:

1. Menjalankan proses pengukuran, pemetaan, dan pencatatan data tanah.
2. Melakukan proses pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Memberikan dokumen tanda bukti hak yang sah sebagai bukti yang kuat dalam perjanjian

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengamanatkan masyarakat untuk menjalankan proses pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah.

Ketentuan hukum ini menegaskan bahwa untuk memperkuat transaksi jual beli hak atas tanah, bukti yang sah dan kuat harus diperoleh melalui

pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tindakan jual beli hak atas tanah yang terjadi secara informal dapat digunakan sebagai bukti dalam transaksi yang sah. Namun, ini tidak dapat memberikan jaminan hukum yang cukup kepada pembeli kecuali jika transaksi jual beli tanah dibuat dan didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara tidak resmi bisa digunakan sebagai bukti, namun bukti ini tidak memiliki kekuatan yang cukup untuk membuktikan pemindahan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan pemindahan hak atas tanah didukung oleh akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena itu, transaksi jual beli hak atas tanah yang tidak sah secara resmi tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Dalam konteks terjadinya wanprestasi atau masalah yang muncul dalam transaksi jual beli tersebut, perjanjian jual beli yang tidak resmi ini bisa digunakan sebagai bukti, tetapi bukti ini memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas. Menyinggung jaminan sah yang dikemukakan oleh Sajipto Raharjo yang menyatakan bahwa dengan asumsi suatu permasalahan terjadi di lapangan, maka undang-undang memberikan jaminan kepada pembeli jika

terjadi jual beli yang timbul dari jual beli kebebasan atas tanah, padahal transaksi dan perolehan hak istimewa tanah dilakukan secara sembunyi-sembunyi. bagaimanapun juga perjanjian tersebut telah memenuhi rincian kesepahaman dan standar kesepahaman yang diatur dalam peraturan umum yang menyatakan bahwa suatu perjanjian akan bersifat membatasi dan menjadi peraturan bagi perkumpulan yang telah sepakat atas kesepahaman tersebut sehingga kesepahaman yang dibuat dapat digunakan sebagai bukti. padahal kekuatan pembuktiannya terbatas atau belum besar.

Keamanan yang sah adalah jaminan kebebasan bersama terhadap hambatan aktivitas yang dilakukan oleh orang lain. Suatu pemahaman jual beli yang dilakukan secara diam-diam dapat diberikan keamanan yang sah dengan menyinggung keabsahan demonstrasi yang sah atas kebebasan berdagang atas tanah tersebut. Perjanjian jual beli yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak mempunyai daya pembuktian, sehingga apabila proses perpindahan nama atau pendaftaran itu dilakukan di Kantor Pertanahan Umum tidak dapat diselesaikan karena tidak ada akta jual beli yang dilakukan melalui akta jual beli tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Roscoe Pound mengatakan bahwa eksistensi hukum ialah untuk memenuhi dan melindungi kepentingan manusia, baik kepentingan umum, kepentingan masyarakat, ataupun kepentingan individu.¹⁰² Jika merujuk pada isu hukum dalam tulisan ini yang membicarakan jual beli tanah dengan atau

¹⁰² Is, M. S. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta

tanpa rumah maka kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum ialah kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli. Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada satu atau lebih orang untuk melaksanakan suatu hal, sehingga dari sana timbul suatu perikatan yakni hubungan hukum di mana satu pihak berhak atas prestasi dan pihak lainnya berkewajiban memenuhi prestasi.¹⁰³ Pada konteks perjanjian jual beli tanah atau satuan rumah susun, penjual memiliki hak mendapatkan uang hasil penjualan, sedangkan pembeli memiliki hak mendapatkan tanah beserta hak atas tanah tersebut atau untuk pembeli satuan rumah susun maka berhak atas unit rumah susun beserta hak yang melekat pada unit tersebut. Hak masing-masing pihak inilah bentuk kepentingan individu yang harus dilindungi oleh hukum.

Perlindungan hukum untuk para pihak yang mengadakan perjanjian diperlukan manakala terjadi salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga berdampak tidak terpenuhinya hak pihak lain. Peristiwa dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dikenal dengan istilah “wanprestasi” dalam hukum perdata.¹⁰⁴ Terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh suatu pihak yang tidak melaksanakan sesuatu hal, KUHPer setidaknya memberikan 2 (dua) pengaturan konsekuensi

¹⁰³ Emirzon, Joni H., & Is, Muhamad Sadi. 2021. *Hukum Kontrak, Teori dan Praktik*. Kencana, Jakarta

¹⁰⁴ Marzuki, P. M. 2020. *Teori Hukum*. Kencana. Jakarta

yuridis. Pertama, pihak tersebut harus mengganti kerugian yang dialami pihak lainnya.¹⁰⁵

Pengaturan mengenai ganti kerugian ini dapat dilihat dalam Pasal 1239 KUHPer yang menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapat penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga”. Kedua, pihak yang dirugikan dapat meminta pelaksanaan eksekusi riil atau disebut juga eksekusi nyata kepada hakim. Maksud eksekusi riil ialah dimana pihak kreditur dapat dikuasakan sendiri oleh hakim untuk merealisasikan apa yang menjadi haknya dalam suatu perjanjian setelah adanya putusan pengadilan. Pengaturan tersebut didasarkan Pasal 1241 KUHPer yang menyatakan bahwa “Apabila perikatan tidak dilaksanakan, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah yang mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang”.

Menurut Subekti, eksekusi riil ini diatur oleh hukum atas dasar pandangan bahwa meskipun selalu ada kemungkinan untuk mendapatkan ganti kerugian, tetapi yang paling utama bagi seseorang tetaplah ia mendapat apa yang dijanjikan baginya. Dapat dikatakan, pokok perikatan merupakan ‘prestasi/kewajiban primer’ sementara ganti kerugian merupakan prestasi/kewajiban subsidair.¹⁰⁶ Jadi, ganti kerugian dan/atau eksekusi riil merupakan bentuk perlindungan hukum menurut KUHPer terhadap pembeli

¹⁰⁵ Wardiono, Kelik., & et.all 2018. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Muhammadiyah University Press. Surakarta

¹⁰⁶ Marilang. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Indonesia Prime. Makasar

sebagai pihak yang berpiutang (belum mendapat haknya untuk memegang sertipikat atas nama dirinya).

Selanjutnya, sesuai dengan pendapat Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum atas kepentingan manusia hanya mungkin terjadi jika hukum dilaksanakan secara nyata.¹⁰⁷ Implementasi atas ketentuan KUHPer di atas dapat dilihat dalam putusan hakim sebagai hilir dari proses penegakan hukum.¹⁰⁸

Permasalahan pada putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual di bawah tangan atas sebidang tanah pekarangan kosong sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 0127 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan kampung Pulesari, tertera/tertulis dalam Sertifikat RT 003 RW 002 (yang benar RT 001 RW 002) Surat Ukur tanggal 23 Februari 1998, Nomor 11.01.06.03.01387, luas 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gang/Jalan kampung;
- Sebelah Timur : Tanah Kosong;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susamto/NIB : 01247
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;

Atas nama pemegang hak SRI MULYATI, S.SL.,MM (Tergugat I)

¹⁰⁷ Salle, H. 2020. *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum* (N. Qamar, ed.). Social Politic Genius (SIGn).

¹⁰⁸ Annisa, N. F. 2017. Peranan Hakim sebagai Penegak Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. *Lex et Societis*, Vol.5, (No.3), hal.162

Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 17-10-2010 dengan kesepakatan harga Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah). Bahwa jual beli tersebut belum ditindaklanjuti dengan Pelaksanaan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT, namun para Tergugat secara lesan berjanji akan bersedia apabila sewaktu-waktu diajak untuk menindaklanjuti Proses Jual Beli dan Balik Nama Sertifikat atas sebidang tanah perkarangan tersebut di atas.

Bahwa dikarenakan satu hal dan lain hal antara Penggugat dan Para tergugat putus komunikasi, hingga pada awal tahun 2018 Penggugat mencoba menghubungi Tergugat untuk diajak menindaklanjuti Jual Beli di bawah tangan tersebut ke Notaris/PPAT serta Balik Nama Sertifikat, namun Tergugat sudah tidak lagi bertempat tinggal dialamat seperti tersebut di atas.

Bahwa kemudian Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut.

Bahwa Penggugat telah berusaha dengan berbagai cara menemukan keberadaan Tergugat guna diajak Menindaklanjuti Jual Beli di bawah tangan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak berhasil menemukan keberadaan Tergugat. Bahwa karena usaha Penggugat mencari Tergugat tidak berhasil, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain dengan mengajukan gugatan ini. Bahwa sejak setelah dilaksanakan Jual Beli

di bawah tangan hingga diajukannya gugatan ini, tanah beserta sertifikatnya berada dalam Penguasaan Penggugat.

Majelis hakim pada putusan ini mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Beberapa hal diantaranya yaitu:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan sah Jual Beli di bawah tangan antara Penggugat dengan Para Tergugat atas sebidang tanah perkarangan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 0127 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan kampung Pulesari, tertera/tertulis dalam Sertifikat RT 003 RW 002 (yang benar RT 001 RW 002) Surat Ukur tanggal 23 Februari 1998, Nomor 11.01.06.03.01387, luas 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Gang/Jalan kampung;
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong;
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susamto/NIB : 01247
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong;

Atas nama pemegang hak SRI MULYATI, S.SL.,MM (Tergugat I)

3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah wanprestasi/ingkar janji karena tidak menindaklanjuti proses jual beli sebidang tanah tersebut di hadapan Notaris/PPAT di Semarang dan Proses Balik Nama Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang (Turut Tergugat);

4. Menyatakan demi hukum memberi ijin kepada Penggugat sebagai Pemilik Sah untuk mengajukan proses balik nama sertifikat atas tanah pekarangan tersebut, dari semula atas nama Tergugat I (SRI MULYATI, S.SL.,MM) menjadi atas nama H. Muhammad Rozi di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.330.000,00 (empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).

Pertimbangan Hakim dalam memberikan putusan perkara ini dimulai dari mempertimbangkan pembuktian yaitu dengan melihat terlebih dahulu pembuktiannya dari suatu perjanjian yang telah ada. Beban pembuktian ini ditentukan hakim berdasarkan pada Pasal 163 HIR, yakni Penggugat yang mendalilkan gugatannya atau pihak yang mengaku memiliki hak maka disini Penggugatlah yang dibebani untuk membuktikannya untuk menyangkal hak orang lain. Dalam perkara pembuktian Penggugat mengajukan bukti surat dan kesaksian saksi adalah bentuk bukti yang dapat diterima.

Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat mengarah pada kesimpulan bahwa bukti-bukti yang didokumentasikan dan saksi-saksi adalah tepat dan terbukti, yaitu telah terjadi jual beli sebidang tanah pekarangan kosong antara Penggugat dan Tergugat dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 0127, Surat Ukur tanggal 23 Februari 1998, Nomor 11.01.06.03.01387, luas 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang

Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387, atas nama SRI MULYATI, S.SL.,MM yang terletak Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan kampung Pulesari, tertera/tertulis dalam Sertifikat RT 003 RW 002 (yang benar RT 001 RW 002).

Bentuk perbuatan pihak penjual dan bentuk perlindungan hukum yang ditetapkan hakim dalam putusannya. Keragaman dan analisis itu dapat dijabarkan dan dianalisis sebagai berikut:

Pertama, pada bagian awal pembahasan, telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam suatu perjanjian maka pihak itu dikatakan telah melakukan 'wanprestasi'. Konteks tindakan penjual pada tulisan inipun ialah tidak melaksanakan kewajibannya yang telah termaktub dalam perjanjian sehingga tindakan itu seharusnya termasuk tindakan wanprestasi. Akan tetapi, pada praktiknya hakim dapat menyatakan 3 (tiga) macam bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual sebagai pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya yaitu: (a) wanprestasi; (b) perbuatan melawan hukum; atau (c) tidak menyebut sama sekali. Secara konsep, seharusnya perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang mengakibatkan kerugian bukan disebabkan karena perjanjian melainkan karena undang-undang yaitu Pasal 1365 KUHPer yang mengharuskan pihak yang menimbulkan kerugian pada orang lain untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁰⁹ Namun demikian, Purwahid Patrik mengatakan bahwa memang

¹⁰⁹ Yahman. 2016. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Kencana, Jakarta

ganti kerugian sebagai konsekuensi dari wanprestasi pun sebetulnya dapat diterapkan dalam perbuatan melawan hukum.¹¹⁰

Perkembangan praktik di pengadilan pun menunjukkan bahwa terjadi pergeseran terhadap pemisahan wanprestasi serta perbuatan melawan hukum dalam KUHPer. Pada praktik dapat dilihat adanya hubungan kontraktual antara penggugat dan tergugat tidak menghalangi diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum.¹¹¹ Jadi, walaupun konteks penggunaan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum kurang tepat namun setidaknya secara konsekuensi, pihak pembeli dapat sama-sama menikmati hak atas ganti kerugian.

Kedua, pada bagian awal pembahasan telah disebutkan bahwa menurut Pasal 1239 KUHPer dan Pasal 1241 KUHPer, bentuk konsekuensi yuridis jika penjual tidak melaksanakan kewajibannya ialah pihak pembeli bisa mendapatkan ganti rugi dan/atau hak eksekusi riil (hak untuk melaksanakan sendiri pelaksanaan perjanjian tersebut). Jika menilik kembali, dapat dilihat bahwa majelis hakim dapat memberikan putusan berupa: (a) memerintahkan pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya; (b) memberikan hak dan kuasa kepada pihak pembeli yang belum mendapat haknya untuk melaksanakan eksekusi riil; dan/atau (c) memerintahkan pihak yang wanprestasi untuk memberikan ganti rugi atau setidaknya membayar biaya perkara. Ketiga bentuk perlindungan hukum ini memang diperkenankan oleh hukum, akan tetapi jika ada salah satu bentuk yang paling dibutuhkan untuk

¹¹⁰ Patrik, P. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Mandar Maju, Bandung

¹¹¹ Prayogo, S. 2016. Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.III, (No.2), hal.287.

melindungi hak para pembeli yang sudah lama belum terpenuhi ialah memberikan hak untuk melakukan eksekusi riil sebab setidaknya pada kasus-kasus yang disampaikan di atas saja, pembeli masih belum mendapatkan haknya setelah 12 tahun melunasi pembelian terhadap tanah.

Pemberian hak dan kuasa kepada pembeli untuk melakukan eksekusi riil ini lebih menjamin terpenuhinya hak-hak pembeli dan dengan demikian akan memberikan perlindungan hukum sebab pihak pembeli merupakan pihak yang paling berkepentingan untuk melakukan segala proses yang diperlukan demi memperoleh sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah atau satuan rumah susun yang dibelinya. Hal ini senada dengan pendapat Subekti yang dikutip sebelumnya bahwa hak eksekusi riil berperan penting untuk memastikan suatu pokok perjanjian terlaksana.¹¹² Jika suatu pokok perjanjian terlaksana, sehingga setiap pihak mendapat haknya maka saat itulah perlindungan hukum hadir sebab perlindungan hukum bertujuan untuk melindungi hak-hak seseorang yang dirugikan orang lain dan memastikan seseorang yang terugikan itu dapat menikmati hak-haknya.¹¹³

Dengan terbuktinya telah terjadi perjanjian jual beli obyek tersebut, maka terbukti pula bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi. Dalam perkara gugatan ini tergugat tidak memberikan jawaban gugatannya dan tidak diketahui keberadaannya. Putusan yang dibuat didasarkan dan dipertimbangkan dengan memperhatikan Pasal 125 ayat (1) HIR yaitu apabila

¹¹² Marilang. 2017. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Indonesia Prime, Makasar

¹¹³ Tirtakoesoemah, A. J., & Arafat, M. R. 2019. Penerapan Teori Perlindungan Hukum terhadap Hak Cipta atas Penyiaran. *Pena Justisia*, Vol.18, (No.1), hal. 4-5

Tergugat tidak hadir pada hari perkara itu akan disidangkan, atau tidak menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah, gugatan dianggap gugur karena tidak hadir (*verstek*), kecuali jika Pengadilan Negeri menemukan bahwa tuduhan itu melanggar hak-hak terdakwa atau tidak beralasan.

Pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir sendiri, untuk Turut Tergugat dihadiri Kuasanya Agung Setyadi, selaku Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri, berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan di kepaniteraan Nomor 1011/PDT/2022/PN Smg tanggal 11 Mei 2022, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 6 April 2022, tanggal 21 April 2022 dan 24 Mei 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah untuk itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak menggunakan haknya.

Setelah putusan ditetapkan maka timbulah akibat hukum dalam perkara tersebut yang diterima oleh para pihak yang terkait dan Tergugat tidak mengajukan banding, maka akibat hukum ini harus dilaksanakan oleh para pihak yang terkait. Jika Tergugat tidak melaksanakan isi putusan tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Pengajuan eksekusi ini tergantung pada Penggugat akan mengajukan atau tidak, bahkan untuk pembayaran biaya perkara yang seharusnya merupakan

kewajiban Tergugat dapat digantikan oleh Penggugat tergantung kepada keinginan dari Penggugat sebagai pihak yang menang dalam perkara ini, maka negara tidak akan dirugikan.

Berdasarkan uraian pembahasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum pihak pembeli terhadap penjual wanprestasi yang tidak mengurus balik nama sertipikat tanah atau satuan rumah susun menurut KUHPerdara ialah: (1) mendapat ganti kerugian (Pasal 1239 KUHPerdara) dan (2) mendapat hak melaksanakan eksekusi riil (Pasal 1241 KUHPerdara). Perlindungan ini pada praktiknya diimplementasikan secara beragam oleh hakim.

Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg (4 April 2022) majelis hakim menyatakan pihak penjual telah wanprestasi sehingga harus segera melaksanakan proses pelaksanaan balik nama. Dari bentuk-bentuk perlindungan hukum yang diberikan KUHPer ini, perlindungan hukum yang sesungguhnya paling dibutuhkan oleh pembeli adalah dalam bentuk eksekusi riil agar pembeli segera mendapatkan pemenuhan haknya yang telah tertunda lama sekitar 12 tahun. Untuk mendorong pemberian putusan hakim berupa eksekusi riil berupa pelaksanaan balik nama oleh pembeli, maka pihak Penggugat disarankan untuk mencantumkan *petitum* berupa permintaan tersebut kepada majelis hakim.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *represif*. Perlindungan hukum *preventif* diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang

dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum.

Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan *preventif*.

Selanjutnya perlindungan hukum *represif* merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.¹¹⁴

Perlindungan terhadap pembeli selain dilakukan dengan persyaratan harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Maksudnya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.¹¹⁵

Konflik pertanahan menjadi isu nasional karena jumlahnya yang tinggi dan banyaknya kendala dalam penyelesaiannya. Konflik pertanahan yang rumit dan tak kunjung mereda dewasa ini disebabkan kelemahan regulasi dan adanya kesalahan penerapan hukum pertanahan sehingga dalam

¹¹⁴ Yulia Kumalasari, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkok, *Jurnal*,

¹¹⁵ Dyah Ayu Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, 2013, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat dibawah Tangan oleh PT. Cisadane Perdana Kota Depok, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2,

pelaksanaannya kepentingan pemegang hak atas tanah tidak terlindungi dengan pasti.¹¹⁶

Dengan adanya ingkar janji atau wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli di mana hal tersebut membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Maka dari itu perlu adanya perlindungan hukum bagi para pihak untuk dapat memberikan kepastian hukum dan menjaga pemenuhan kepentingan hak masing-masing pihak.

Berdasarkan wawancara dengan Novrida Diansari, SH, selaku Hakim di Pengadilan Negeri Semarang, dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan oleh para pihak, ternyata terdapat unsur kesalahan dari pihak penjual karena pihak penjual tidak dapat ditemui keberadaannya dan tidak membantu pembeli untuk melakukan perjanjian di Notaris sebagaimana mestinya, sehingga pembeli yang beritikad baik tidak dapat melakukan proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang.¹¹⁷

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai perlindungan terhadap Akta di bawah tangan. Apabila dibuat oleh atau dihadapan Notaris maka

¹¹⁶ Bernhard Limbong, 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan 3, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan, hal.6

¹¹⁷ Hasil wawancara dengan Novrida Diansari, SH, selaku Hakim di Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 15 Agustus 2024, pukul 13.13 wib

dengan sendirinya aktanya menjadi akta Notariil sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta autentik. Dalam menangani masalah wanprestasi pada kasus tersebut, dimana penjual tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana seharusnya dilakukan oleh seorang penjual, maka dapat diberikan perlindungan hukum secara *preventif* maupun *represif*.

Upaya perlindungan yang dapat diberikan kepada para pihak, antara lain:

1. Perlindungan terhadap pihak penjual, perlindungan yang dapat dilakukan kepada penjual ialah diberikan kesempatan untuk melakukan mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 dan diberikan kesempatan untuk menggunakan haknya di depan hukum.
2. Perlindungan bagi pihak pembeli, perlindungan yang dapat dilakukan pihak pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ialah terlebih dahulu memeriksa keberadaan bukti kepemilikan hak atas tanah/bangunan yang menjadi obyek perjanjian. Pihak pembeli pun dapat meminta kepada penjual dapat menjamin bahwa objek perjanjian bebas dari tuntutan, gugatan maupun sitaan maka tanggung jawab berada di pihak penjual. Selain itu pihak pembeli juga meminta kepada pihak penjual adanya pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Untuk mempermudah masyarakat agar jual beli tanah tidak dilakukan dengan kepercayaan maupun hanya melalui bukti kuitansi, cara pembuatan alat bukti jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, yaitu:

1. Pihak yang bersangkutan baik itu pihak penjual maupun pembeli datang ke kantor desa atau kelurahan untuk membuat kesepakatan mengukur tanah yang akan dijual dan Kepala Desa atau Lurah dan perangkat-perangkat desa sebagai saksinya.
2. Setelah tanah diukur, kemudian data ditulis dalam buku khusus desa.
3. Setelah selesai pembeli wajib membayar uang wajib dan uang sukarela. Setelah melakukan pembayaran para saksi yang hadir dalam jual beli tanah tersebut menandatangani surat pernyataan jual beli tanah tersebut.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Secara represif yaitu dengan bukti perjanjian tersebut. Hal tersebut diatur dalam pasal 1866 KUHPerdara, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUHPerdara yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara di bawah tangan. Terkait permasalahan jual beli tanah di bawah tangan dapat ditempuh penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Secara preventif, perlindungan terhadap pembeli dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan persyaratan serta permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Menurut penulis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg, dianalisa menggunakan teori perlindungan hukum bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.

B. Kendala Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya

Menyadari begitu berarti dan pentingnya fungsi tanah bagi masyarakat Indonesia, maka pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan dibidang pertanahan melalui suatu instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kantor Pertanahan kota Semarang merupakan salah satu instansi *vertical* dari Badan Pertanahan Nasional, hal ini terbentuk sebagai salah satu wujud dari penyelenggaraan pemerintahan di daerah.¹¹⁸

¹¹⁸ Ilham, Djauhari, (2017), Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3, Unissula, hal. 335

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹⁹

Dalam masyarakat, cara yang paling umum untuk memperoleh tanah adalah melalui jual beli hak atas tanah. Dalam penggunaannya yang umum, kata "jual beli" mengacu pada seseorang yang dengan sengaja membayar sejumlah uang tertentu untuk menerima barang yang diinginkan. Kemudian, berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan ketika penjual berjanji untuk memberikan hak atas tanah sengketa kepada pembeli, dan pembeli berjanji untuk memberikan kepada penjual jumlah yang diperjanjikan secara tunai.¹²⁰

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik adat di hadapan PPAT telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

¹¹⁹ Ratih Mega Puspa Sari, Gunarto, 2018, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula, hal. 242

¹²⁰ Nindy Budiartie Permani Putri, 2024, Wanprestasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Berakibat pada Proses Balik Nama (Studi Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY), *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, hal. 593

yaitu: Bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta akta tanah.¹²¹

Pasal 1313 KUH Perdata sebagai dasar pengertian perjanjian menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M Tillema, dalam Ridwan Khairandy, menjelaskan bahwa kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang *inter dependen* dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain.¹²²

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Hubungan hukum antara para pihak tercipta karena adanya perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian.¹²³ Perlu diingat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian, yaitu secara sederhana dapat dimaknai bahwa perjanjian merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan akibat berupa perikatan. Suatu perjanjian juga dapat

¹²¹ Hartono Eko Puji dan Akhmad Khisni, (2018), Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula, hal. 161

¹²² Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, hal. 60

¹²³ R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal. 49

dikatakan sebagai persetujuan karena dua pihak telah setuju atau sepakat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sehingga dapat dipahami bahwa perikatan dan persetujuan adalah dua istilah berbeda yang memiliki kesamaan arti. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud agar adanya pemberlakuan suatu perikatan hukum.¹²⁴

Penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian memberikan akibat hukum bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak seperti undang-undang (*Pacta Sunt Servanda*). Pasal 1320 KUHPerdara menentukan syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi 4 (empat) hal, yaitu: 1) adanya kesepakatan kehendak (*consensuality*); 2) Kecakapan menurut hukum (*Capacity*); 3) Obyek tertentu; dan 4) Kausa yang halal. Syarat pertama dan kedua serta syarat ketiga dan keempat dalam Pasal *a quo* masing-masing merupakan syarat subyektif dan syarat obyektif suatu perjanjian.¹²⁵

Suatu perjanjian yang memiliki penyimpangan terhadap syarat subyektif tidak dapat menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya (*nietig*) tetapi hanya memberikan peluang atau kemungkinan bagi para pihak untuk mengajukan pembatalan (*vernietigbaar*) kepada pengadilan.¹²⁶ Sedangkan apabila terjadi penyimpangan terhadap syarat obyektif, maka

¹²⁴ Mariam Darus Badzulzaman, 1996, *K.U.H.Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Cetakan ke II, Alumni, Bandung, hal. .3

¹²⁵ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 228

¹²⁶ J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Adita Bakti, Bandung, hal. 167

perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada (*void and ab initio*).¹²⁷

R. Subekti dalam bukunya menyatakan pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹²⁸

Tanah sebagai obyek jual beli merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

¹²⁷ *Ibid.*, hal. 164

¹²⁸ R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, hal.75

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

Kewajiban utama pihak penjual (pemilik tanah) adalah menyerahkan akta jual beli tanah serta mengurus sertifikat tanah atas nama pihak pembeli pada saat pembeli telah melunasi pembayaran. Penjual tidak seharusnya mempersulit proses jual beli karena akan menimbulkan ketidakadilan di posisi pembeli, sehingga penjual sudah menyediakan segala penyelesaian dari segala risiko yang timbul dalam perjanjian jual beli tersebut. Keadaan ini membuat pihak penjual tidak memiliki tanggung jawab karena tanggung jawab merupakan realisasi dari kewajiban pihak lain. Penjual harus melaksanakan sesegera mungkin kewajibannya terhadap pembeli yaitu menyelesaikan status kepemilikan dan menindaklanjuti proses jual beli.

Berdasarkan surat gugatan tanggal 31 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 4 April 2022 Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg bahwa H. Muhammad Rozi sebagai Penggugat (pembeli), Sri Mulyati, S,SL.,MM sebagai Tergugat I (Penjual), Welly Eko Suprpto sebagai Tergugat II, dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Semarang sebagai turut Tergugat.

Penggugat mengetahui bukti jual beli di bawah tangan, serta Sertifikat Hak Milik Nomor 0127, Surat Ukur tanggal 23 Februari 1998, Nomor 11.01.06.03.01387, luas 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387 atas nama Tergugat I tersebut di atas. Sehingga Penggugat berkehendak untuk mengurus surat-surat kepemilikan atas rumah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Pemerintah Kota Semarang, Tergugat I tersebut mengalami kendala karena Penggugat belum melakukan Ikatan/Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT/Notaris Semarang. Pada saat Penggugat hendak membuat Ikatan/Perjanjian Jual Beli di hadapan PPAT/Notaris Semarang ternyata pihak Tergugat I tidak dapat ditemukan keberadaannya untuk menyelesaikan status kepemilikan maupun menindaklanjuti proses jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan Putusan 154/Pdt.G/2022/PNSmg, diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak bertanggung jawab atas permasalahan tersebut dikarenakan tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil dengan patut dan tidak hadirnya itu bukan karena suatu halangan yang sah sehingga Tergugat harus dipandang tidak menggunakan haknya di depan hukum. Oleh karena itu proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan, sehingga perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan penggugat dimana isi gugatannya tetap dipertahankan.

Pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Menurut aspek ekonomi, tanah dapat dimanfaatkan untuk tempat tinggal, pertanian, perkebunan, perkantoran, sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan (hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan dan lain sebagainya.¹²⁹

Sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria setiap orang dengan mudah memiliki dan memperoleh tanah, dengan cara menggarapnya secara turun-temurun maka ia adalah pemiliknya dan dapat menguasainya, namun sekarang tidak demikian halnya pada umumnya tanah tersebut sudah ada yang memiliki, maka cara mendapatkan tanah tersebut ada dengan cara jual beli, hibah atau pembagian kaum dari tanah ulayat, di atas tanah tersebutlah didirikan tempat tinggal.

Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.” Mencermati ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, pemberlakuan hukum adat dimaksud tidaklah bersifat mutlak, namun dengan empat

¹²⁹ Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 9

persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Penjelasan Umum III angka (1) Undang-Undang Pokok Agraria terkait dengan hukum adat sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria masih bersifat umum dan belum mampu menjawab persoalan jual beli hak atas tanah yang bersifat lebih khusus. Penjelasan Umum III angka (1) menyatakan: dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang *feodal*“

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*Obligatoir*” saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah

berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).

Menurut penjelasan di atas bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bila tanda tangan pada akta itu diakui (dan ini sebenarnya sudah merupakan bukti pengakuan) yang berarti pernyataan yang tercantum dalam akta itu diakui dan dibenarkan. Berdasarkan hal tersebut maka isi akta yang diakui, adalah sungguh-sungguh pernyataan pihak-pihak yang bersangkutan, apa yang masih dapat disangkal ialah bahwa pernyataan itu diberikan pada tanggal yang tertulis di dalam akta itu, sebab tanggal tidak termasuk isi pernyataan pihak-pihak yang bersangkutan.

Kendala Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg adalah dikarenakan pada saat pihak pembeli ingin melakukan proses balik nama dan mencari pihak penjual yaitu Ibu Sri Mulyati, S.SL.,MM (Tergugat I) dan Welly Eko Suprpto (Tergugat II) ternyata tidak diketemukan ditempat kediamannya. Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut.

Upaya penyelesaian hambatan di atas, karena pihak penjual tidak diketemukan keberadannya maka Bapak H. Muhammad Rozi selaku pembeli memutuskan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang. Majelis Hakim akan mempertimbangkan *petitum* gugatan Penggugat yang ke lima yaitu menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) untuk menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semua atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Milik diatur dalam Perundang-Undangan dan ada syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon.

Menurut penulis kendala bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang penjualnya melakukan wanprestasi saat proses balik nama sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya dianalisa menggunakan teori tujuan hukum bahwa Pasal 1313 KUHPdata serta kesahan perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan, menghendaki pada kepastian dan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, dalam bentuk prestasi maupun saat terjadinya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah bersertifikat hak milik secara di bawah tangan.

LAMPIRAN

AKTA JUAL – BELI

Nomor: 01/2022

Lembar Pertama

Pada hari ini, Kamis tanggal 9 (sembilan) bulan februari tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua)-----

Menghadap dihadapan saya TAUFIK ABDULLAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 27 (dua puluh tujuh) bulan Mei tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) Nomor 274/SK-400.HR.03.01/V/2019 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Administrasi Jakarta Selatan dan berkantor di Gedung The “H” Tower Lantai 20 Suite A, Jl. H.R. Rasuna Said Kav.C.20-21, Kuningan, Jakarta Selatan dan berkantor di Jalan Medoho Nomor 1, Semarang Timur, Kota Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

- I. Nyonya SRI MULYATI, S.SL.,MM, lahir di Semarang, pada tanggal 8 Januari 1965, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Kampung Pulesari Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 002, Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 337405xxx. -----
-Untuk sementara waktu berada di Kota Semarang;-----
Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 4 April 2022 yang salinan aslinya diperlihatkan kepada saya TAUFIK ABDULAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----
-Selaku PENJUAL, selanjutnya disebut: PIHAK PERTAMA -----
- II. Tuan H. MUHAMMAD ROZI, lahir di Semarang, pada tanggal 15 September 1965, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Graha Taman Bunga Blok D1/10, Rukun Tetangga 004 Rukun Warga 006, Kelurahan Kedungpane, Kecamatan Mijen, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 337405xxx-----

-Untuk sementara waktu berada di Kota Semarang;-----
 -Selaku PEMBELI, selanjutnya disebut; PIHAK KEDUA -----

Para penghadap dikenal oleh Saya. Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama:-----

- Sertifikat Hak Milik Nomor 0127 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang, setempat dikenal dengan kampung Pulesari, tertera/tertulis dalam Sertifikat RT 003 RW 002 (yang benar RT 001 RW 002) Surat Ukur tanggal 23 Februari 1998, Nomor 11.01.06.03.01387, luas 317 m² (tiga ratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.01.06.03.01387, dengan batas-batas sebagai berikut: -----
 - Sebelah Utara : Gang/Jalan kampung; -----
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong; -----
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik Bejo Susanto/NIB : 01247
 - Sebelah Barat : Tanah Kosong;-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----
 Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 240.000.000 (dua ratus empat puluh juta Rupiah).-----

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

Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:-----

-----**Pasal 1**-----

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

-----**Pasal 2**-----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

-----**Pasal 3**-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----**Pasal 4**-----

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

-----**Pasal 5**-----

1. Masing-masing pihak menjamin mengenai kebenaran identitas masing-masing pihak yang diberikan dalam akta ini sesuai tanda pengenal yang disampaikan pada saya, Pejabat dan masing masing pihak bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.-----
2. Para pihak telah mengetahui letak dan kondisi Objek Jual Beli.-----
3. Pihak Pertama juga menjamin bahwa surat tanda bukti hak/sertipikat adalah satu-satunya yang sah/tidak pernah dipalsukan dan tidak pernah dibuat duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas----- permintaannya.-----

-----**Pasal 6**-----

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

-----**Pasal 7**-----

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

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

1. **Nona MARSITA FATHONA**, lahir di Jakarta, pada tanggal 8 (delapan) bulan Oktober tahun 1980 (seribu sembilan ratus delapan puluh), bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Haji Rausin, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 008, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta

Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3173054810880004, Warga Negara Indonesia.-----

2. **Nona SONIA CATRISIA MUNTHE**, lahir di Jakarta, pada tanggal 4 (empat) bulan Juni tahun 1994 (seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), bertempat tinggal di Jakarta, Cililitan Besar, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3175044406940012, Warga Negara Indonesia. -----

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

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Ttd

Ttd

Materai

SRI MULYATI

H. MUHAMMAD ROZI

Saksi

Saksi

Ttd

Ttd

MARSITA FATHONA

SONIA CATRISIA MUNTHE

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

TAUFIK ABDULLAH, SH.,MKn

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini, dapat disimpulkan hal – hal sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg. Secara represif yaitu dengan bukti perjanjian tersebut. Hal tersebut diatur dalam pasal 1866 KUHPerdata, dan dipertegas dalam pasal 1874 KUHPerdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara di bawah tangan. Terkait permasalahan jual beli tanah di bawah tangan dapat ditempuh penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Secara preventif, perlindungan terhadap pembeli dalam melaksanakan perjanjian jual beli tanah dilakukan dengan persyaratan serta permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.
2. Kendala Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Penjualnya Melakukan Wanprestasi Saat Proses Balik Nama Sertifikat pada Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg dan solusinya Kendalanya adalah dikarenakan pada saat pihak pembeli ingin melakukan proses balik nama dan mencari pihak penjual yaitu Ibu Sri Mulyati,

S.SL.,MM (Tergugat I) dan Welly Eko Suprpto (Tergugat II) ternyata tidak ditemukan ditempat kediamannya. Penggugat mencoba langsung ke kantor Badan Pertanahan Kota Semarang untuk mengajukan Proses Balik Nama Sertifikat dari semula atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat, namun menemui kendala karena Penggugat tidak dapat menghadirkan Para Tergugat sebagai Pemegang Hak seperti yang tertera pada sertifikat tersebut.

Solusinya, karena pihak penjual tidak ditemukan keberadaannya maka Bapak H. Muhammad Rozi selaku pembeli memutuskan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang. Majelis Hakim akan mempertimbangkan *petitum* gugatan Penggugat yang ke lima yaitu menghukum Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang) untuk menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01270 Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut dari semua atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. menerima dan memproses balik nama Sertifikat Hak Milik diatur dalam Perundang-Undangan dan ada syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon.

B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, berikut ini dikemukakan beberapa saran yang ini peneliti sampaikan terkait peneliti kaji. Adapun hasil penelitian ini dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada masyarakat agar lebih cermat dan teliti dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan baik yang sudah bersertipikat maupun belum. Dalam

jual beli tanah dan bangunan sebaiknya tidak dilakukan berdasarkan kuitansi ataupun perjanjian secara di bawah tangan, karena kedudukannya di depan hukum masih lemah.

2. Kepada Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional agar melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan seluruh perangkat desa dan melibatkan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah agar masyarakat tidak lagi melakukan jual beli tanah secara di bawah tanah karena akan merugikan pihak pembeli sendiri.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Bryan Garner, (2009), *Black's Law Dictionary*, ninth edition, St. paul, West,
- A. Yovita Mangesti & Bernard L. (2014), *Tanya, Moralitas Hukum*, Yogyakarta, Genta Publishing.
- Adiwinata Saleh, (1976), *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni,
- Ali Ahmad, (2009), *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (LegisPrudence)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group,
- Arief Sidharta, (2007), *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum Dan Filsafat Hukum*, Bandung, Refika Aditama,
- Asshiddiqie Jimly dan M. Ali Safa'at, (2006), *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI,
- Darus Mariam Badzulzaman, (1996), *K.U.H.Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Cetakan ke II, Bandung, Alumni
- Departemen Agama RI, (2000), *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung, Penerbit Diponegoro,
- Dirdjosisworo Soedjono, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Djuwaini Dimyudin, (2008), *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar,
- Emirzon, Joni H., & Is, Muhamad Sadi. (2021). *Hukum Kontrak, Teori dan Praktik*. Jakarta, Kencana,
- Erwin Muhamad, (2012), *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Fajar Mukti dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar,

- Gautama Sudargo dan Abdul Rahman, (1980), *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, Cetakan Kedelapan, Bandung, Alumni,
- H.S Salim, (2003), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika,
- _____, (2008), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika,
- _____, (2013), "*Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*", cet. 1, Jakarta, Rajagrafindo Persada,
- Harahap Yahya, (1986), *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Bandung, Alumni,
- Ibrahim Johni, (2006), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayu Media Publishing
- Kadir Abdul Muhammad, (1982), *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni,
- Kansil C.S.T., (1989), *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Cet Ke-8, Jakarta, Balai Pustaka,
- Kelsen Hans, (2009), *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Jakarta, Nusamedia
- Khairandy Ridwan, (2014), *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta, FH UII Press,
- Komariah. (2017). *Hukum Perdata*. Malang, UMM Press.
- Kusumaatmadja Mochtar, B. Arief Sidharta, (2000), *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung, Alumni
- Limbong Bernhard, (2015), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cetakan 3, Jakarta, Margaretha Pustaka,
- M. Arba, (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta, Sinar Grafika. Burhan,
- M. Phillipus Hadjon, (1987), *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu
- _____, (1988), *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu.

- M. S Is,. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, Kencana
- Mahmud Peter Marzuki, (2008), *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana
- Marilang. (2017). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime
- Marzuki, P. M. (2020). *Teori Hukum*. Jakarta, Kencana
- Mertokusumo Sudikno, (1985), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty
- _____, (1986), *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta, Liberti,
- Miru Ahmadi, (2007), *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Moegni M.A. Djojodirjo, (2006), *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita
- Muhammad Abdulkadir, (2000), *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-III, Bandung, Citra Aditya Bakti,
- Nurhadi, et.al, Pola Penguasaan, (1985), *Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta*, Jakarta, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Proyek Inventarisasi dan Dokumentasi Kebudayaan,
- Otje H.R Salman S., (2010), *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, Bandung, Refika Aditama
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung, Mandar Maju
- Patty Donatus, (1983), *Himpunan Kuliah Agraria*, Kupang, Fakultas Hukum Undana,
- Prodjodikoro Wirjono, (2012), *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur Pustaka
- Qirom A. Syamsudin Meliala, (2010), *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty,
- R. Sutantya Hadhikusuma dan Sumantoro, (1996), *Pengertian Pokok Hukum Perusahaan : Bentuk-bentuk Perusahaan yang berlaku di Indonesia*, Jakarta, Rajagrafindo Persada,

- Rahardjo Satjipto, (2003), *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas.
- _____, (2006), *Ilmu Hukum*, cet. VI, Bandung, Citra Aditya Bakti,
- _____, (2012), *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti,
- _____, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Rato Dominikus, (2010), *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo
- Salim H. HS, dan Erlies Septiana Nurbaini, (2013), *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta, Raja Grafindo Persada,
- Salle, H. (2020). *Sistem Hukum dan Penegakan Hukum (N. Qamar, ed.)*. Social Politic Genius (SIGn).
- Santoso Urip, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Surabaya, Kencana,
- Sardjono H.R. dan Frieda Husni Hasbullah, (2003), *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta, INDHILL
- Sarwat Ahmad, LC.,MA, (2018), *Fiqih Jual Beli*, Jakarta, Rumah Fiqih Publishing
- Sasongko Wahyu, (2007), *Ketentuan-ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandar Lampung, Universitas Lampung,
- Satrio J., (2001), *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung, Citra Adita Bakti
- Setiawan R., (1987), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta,
- Soerjono Soekanto, (1981), *Pokok-pokok Hukum Adat*, Bandung, Alumni
- Soeroso, (2015), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika
- Soimin Soedharyo, (2011), *“Kitab Undang–Undang Hukum Perdata”* Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh
- Sonny A. Keraf, (1998), *Etika Bisnis: Tuntutan dan Relevansinya*, Yogyakarta, Kanisius,

- Subekti R. dan Tjitrosoedibio, (1999), *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita,
- _____. (1987), *Hukum Perjanjian*, Bandung, Bina Cipta,
- _____. (1990), *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia,.
- _____. (2007), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Arga Printing
- Sudikno Mertokusumo, (2005), *Mengenal Hukum Satu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty,
- Sudiyat Imam, (1978), *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta, Liberty
- Sutedi Adrian, (2006), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika
- Van L.J. Aperldoorn, (1983), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita
- Wardiono, Kelik., & et.all (2018). *Buku Ajar Hukum Perdata*. Surakarta, Muhammadiyah University Press.
- Yahman. (2016). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Jakarta, Kencana
- Yahya M. Harahap, (2006), *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni,

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Permasalahan Pertanahan;

Putusan Nomor 154/Pdt.G/2022/PN Smg;

Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

C. Jurnal Karya Tulis Ilmiah

Annisa, N. F. (2017). Peranan Hakim sebagai Penegak Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. *Lex et Societis*, Vol.5, (No.3)

Ayu Dyah Silviana, Endang Sri Santi, Triyono, (2013), Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat dibawah Tangan oleh PT. Cisadane Perdana Kota Depok, *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1, Nomor 2,

Baharudin. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, 5 (1),

- Budiartie Nindy Permani Putri, (2024), Wanprestasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan yang Berakibat pada Proses Balik Nama (Studi Putusan Nomor 347/Pdt.G/2022/PN SBY), *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*,
- Eko Hartono Puji dan Akhmad Khisni, (2018), Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula,
- Fendri Azmi, Busyra Azheri, (2022), Fundametal Principles Of Mineral And Resouces Management InThe Regional Autonomy Era, Kanun, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 24, No.3
- Ilham, Djauhari, (2017), Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3, Unissula,
- J. P Rajagukguk,., Zuliah, A., & Dewi, A. T. (2021). Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan. *Warta Dharmawangsa*, 15(2),
- Kumalasari Yulia, (2016), Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkulu, *Jurnal*,
- La Rafael Porta, (1999), “Investor Protection and Cororate Governance; *Journal of Financial Economics*”, No. 58
- M. Pulungan, T., & Muazzul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2),
- Mega Ratih Puspa Sari, Gunarto, 2018, Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula
- Muchsin, (2003), “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”, Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Muhammad Muthohar, Amin Purnawan, 2017, Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali) dalam *Jurnal Akta* Volume 4 (4), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula
- N. Hayati, 2016. Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu tinjauan terhadap perjanjian jual beli dalam konsep hukum barat dan

hukum adat dalam kerangka hukum tanah nasional). *Lex Journalica*, 13(3),

Prayogo, S. 2016. Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol.III, (No.2),

S. Ginting, 2020. Analisis yuridis terhadap kedudukan hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang bersertifikat yang dibuat Di bawah tangan (Studi Putusan No. 130/PDT. G/2012/PN. MLG). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, 3(1).

Setiono, (2004), *“Rule of Law”*, Disertasi, Fakultas Hukum, Surakarta, Universitas Sebelas Maret

Siswadi, (2013), Jual Beli dalam Perspektif Islam, *Jurnal Ummu Qura*, Vol III No.2

Tirtakoesoemah, A. J., & Arafat, M. R. (2019). Penerapan Teori Perlindungan Hukum terhadap Hak Cipta atas Penyiaran. *Pena Justisia*, Vol.18, (No.1)

D. Internet

<https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli-dalam-islam-beserta-rukun-syaratnya---2812> , diakses pada tanggal 13 Agustus 2024, pukul 23:44 WIB