

**JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAANNYA PENJUAL**

(Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg)

TESIS



Oleh:

ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRYANY

NIM : 21302200229

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

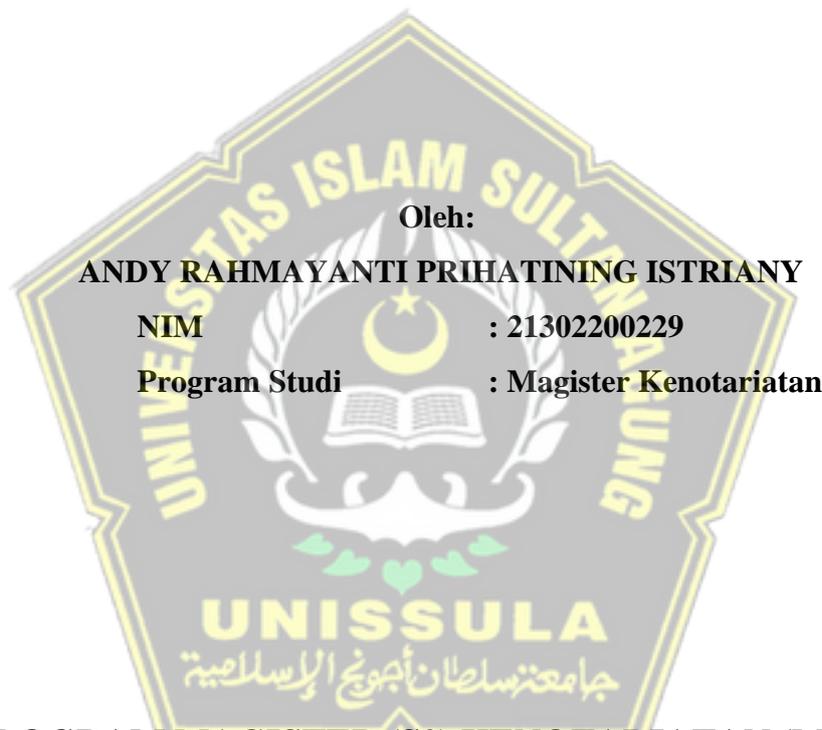
SEMARANG

2024

**PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL**

(Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg)

TESIS



Oleh:

ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRIANY

NIM : 21302200229

Program Studi : Magister Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2024

**PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL**

(Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg)

TESIS

Oleh :

ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRYANY

NIM : 21302200229

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. H. Jawade Hafidz, SH, MH.
NIDN : 06-2004-6701

**PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL
(Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg)**

Oleh :

ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRIANY

NIM : 21302200229

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2024
Dan dinyatakan LULUS

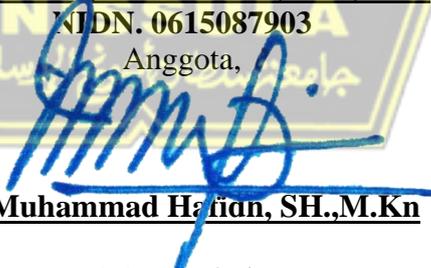
Tim Penguji
Ketua,
Tanggal,



Dr. Achmad Arifullah, SH.,MH
NIDN. 0121117801
Anggota



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



Dr Muhammad Hafidz, SH.,M.Kn

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Sultan Agung



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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Andy Rahmayanti Prihatining Istriany

NIM : 21302200229

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul

**PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK
DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL (Studi Kasus Putusan
Nomor 214/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,2024



Andy Rahmayanti Prihatining Istriany
NIM. 21302200229

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Andy Rahmayanti Prihatining Istriany
NIM : 21302200229
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

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

**PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK
DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL (Studi Kasus Putusan
Nomor 214/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,2024

Yang menyatakan,



Andy Rahmayanti Prihatining Istriany
NIM. 21302200229

* Coret yang tidak perlu

HALAMAN MOTTO

Seorang Muslim yang Beriman itu adalah seorang yang tahu dan mengerti akan makna kesuksesan, dan kesuksesan itu merupakan hasil usaha yang keras dan berdoa yang tidak ada putus-putusnya.

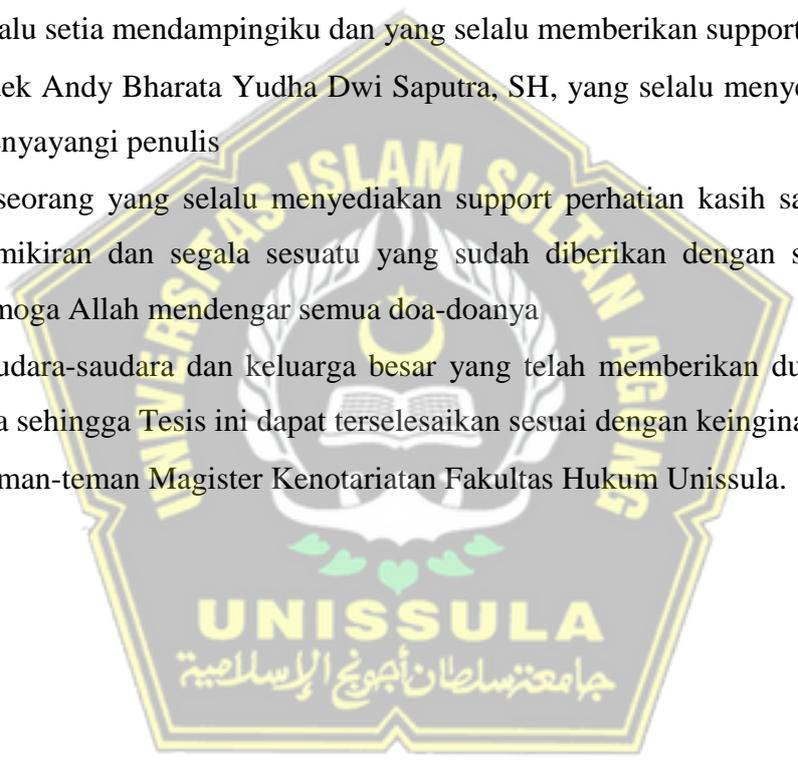
Allah SWT tidak akan membebani hamba-Nya melainkan menurut kesanggupannya (Q.S. Al-Mu'minuun : 266)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Kedua orang tuaku Bapak Achmad Supandi Arifin (Alm) dan Ibu Ninik Sudjinik (Almh) semoga Beliau bangga dengan perjuangannya.
- ♥ Alm suami Dwi Andung Susilo, ST, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya
- ♥ Anakku Radya Ayu Maharani Susilo dan Rafka Ubaidilah Tejo Susilo, yang selalu setia mendampingi dan yang selalu memberikan support
- ♥ Adek Andy Bharata Yudha Dwi Saputra, SH, yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis
- ♥ Seseorang yang selalu menyediakan support perhatian kasih sayang waktu, pemikiran dan segala sesuatu yang sudah diberikan dengan semampunya, semoga Allah mendengar semua doa-doanya
- ♥ 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 kehadiran Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL (Studi Kasus Putusan Nomor 214/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 Achmad Supandi Arifin (Alm) dan Ibu Ninik Sudjinik (Almh) semoga Beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
9. Alm suami Dwi Andung Susilo, ST, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya
10. Anaku Radya Ayu Maharani Susilo dan Rafka Ubaidilah Tejo Susilo, yang selalu setia mendampingi dan yang selalu memberikan support
11. Adek Andy Bharata Yudha Dwi Saputra, SH, yang selalu menyemangati dan menyayangi penulis.
12. Seseorang yang selalu menyediakan support perhatian kasih sayang waktu, pemikiran dan segala sesuatu yang sudah diberikan dengan semampunya, semoga Allah mendengar semua doa-doanya

13. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.

14. 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

Andy Rahmayanti Prihatining Istriany
NIM. 21302200229

ABSTRAK

Jual beli hak atas tanah sudah seharusnya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT kemudian membuat akta jual belinya, lalu melakukan proses pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Pada saat ini masih banyak jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis mengantisipasi persoalan jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg.

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 kepastian hukum dan teori penyelesaian sengketa.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Mengantisipasi Persoalan Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg bahwa dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik. Karena itikad baik (*Te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi dua macam, yaitu; (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut. Penyelesaian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg adalah bahwa karena tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dalam persidangan maka usaha mediasi sesuai Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan, Hakim dalam perkara ini telah memeriksa perkara dan dibutuhkan terdapatnya pembuktian yang dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara, Hakim pada pengambilan keputusan dalam perkara ini juga telah melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik yaitu tahap konstatir, tahap kualifisir, dan tahap konstituir, amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek hal ini didasari petitem gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, hakim berkesimpulan bahwa penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dikabulkan.

Kata Kunci : *Penyelesaian, Jual Beli, Di Bawah Tangan, Keberadaan Penjual*

ABSTRACT

The sale and purchase of land rights should be made before the Land Deed Official (PPAT). PPAT then makes the sale and purchase deed, then carries out the registration process at the local Land Office according to the location of the land. Currently, there are still many sales and purchases of land rights carried out between sellers and buyers not in the presence of a Land Deed Official. The aim of this research is to find out and analyze anticipating the problem of underhand buying and selling where the seller is unknown based on Decision Number 214/Pdt.G/2022/PN Smg. To find out and analyze the settlement of buying and selling under the hands of unknown sellers based on Decision Number 214/Pdt.G/2022/PN Smg?.

The approach method used by researchers is the case approach and the Statute Approach. The type of research used is normative law. The data source in this research is secondary data obtained from literature studies related to the theory of legal certainty and dispute resolution theory.

*Based on the results of the research, Anticipating the Problem of Buying and Selling Under the Hand of the Seller Who is Unknown Based on Decision Number 214/Pdt.G/2022/PN Smg that in the context of the agreement between the parties taking legal action, there will be an initial and good faith in doing so. . In other words, legal certainty arises from the awareness of the public who have reached an agreement to enter into an agreement based on good faith. Because good faith (*Te goeder trouw*), which is often translated as honesty, can be divided into two types, namely; (1) good faith when entering into a legal relationship or agreement, and (2) good faith when carrying out the rights and obligations arising from the legal relationship. Settlement of sale and purchase under the hands of whose whereabouts of the seller is not known. Based on Decision Number 214/Pdt.G/2022/PN Smg, this is because the defendant, even though he had been legally and properly summoned, did not come and did not order his legal representative or proxy to appear before the trial. then mediation efforts in accordance with Perma No.1 of 2016 cannot be attempted so that the trial continues. The judge in this case has examined the case and evidence is required where the results of the evidence are used as material for consideration in terminating the case. The judge makes a decision in this case. has also carried out the three stages that must be carried out by the Judge in obtaining a correct and good decision, namely the constater stage, qualification stage, and constituent stage, the decision which reads in favor of the Plaintiff's lawsuit in its entirety with *verstek*, this is based on the *petitum* of the lawsuit which is indeed based on the arguments for the lawsuit and the arguments for the lawsuit. Having a rational, strong and objective legal basis, the judge concluded that the plaintiff had been able to prove all the arguments for his lawsuit, so it was appropriate for the plaintiff's lawsuit to be granted.*

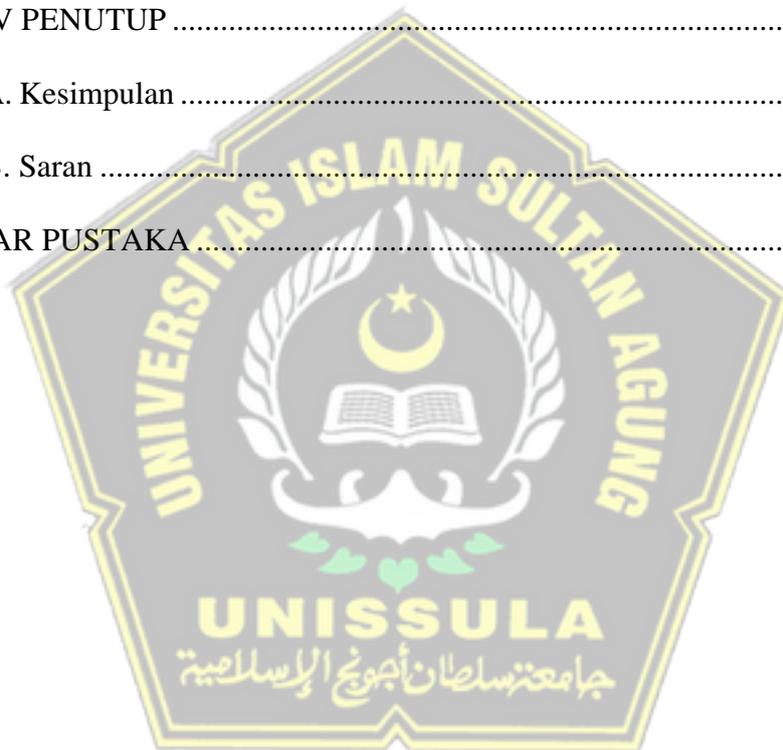
Keywords: *Settlement, Buying and Selling, Under Hand, Seller's presence*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
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.....	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori	13
1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch.....	13
2. Teori Hukum Progresif menurut Satjipto Rahardjo	16
G. Metode Penelitian	21

1. Jenis Penelitian.....	21
2. Metode Pendekatan	22
3. Sumber Data.....	23
4. Teknik Pengambilan Data	24
5. Teknik Analisis Data.....	24
H. Sistematika Penelitian.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian	27
2. Syarat sahnya perjanjian	29
3. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian.....	31
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	39
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli di Bawah Tangan	40
D. Tinjauan Umum tentang Tanah	41
E. Jual Beli menurut Kajian Islam.....	43
1. Pengertian Jual Beli.....	43
2. Dasar Hukum Jual Beli	46
3. Rukun Dan Syarat Jual Beli.	53
4. Macam-Macam Jual Beli	63
5. Bentuk Jual Beli Yang Dilarang	66
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68

A. Mengantisipasi Persoalan Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg.....	68
B. Penyelesaian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg.....	86
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA.....	104



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara kesatuan yang berlandaskan pada hukum, Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke IV, negara Indonesia adalah negara hukum hal ini mengandung arti bahwa Negara Republik Indonesia menjunjung tinggi kepastian hukum. Hal ini kembali diperkuat dengan adanya norma-norma yang hidup dan tumbuh di dalam masyarakat.

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.¹

Tanah adalah suatu objek benda yang diperjual-belikan, benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk (wujud), jenis, jumlah, maupun harganya dan benda itu memang benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang di Jual Belikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum,

¹ 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, hal. 528

diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur.

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.²

Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat bisa dengan peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum perolehan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan perbuatan hukum lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, hibah wasiat atau legaat.

Jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli yang mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya. Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli ditegaskan sebagai suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan,

² 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

dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jika sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian jual beli itu atau mengikatlah perjanjian jual beli tersebut.

Jual beli hak atas tanah sudah seharusnya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT kemudian membuat akta jual belinya, lalu melakukan proses pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Pada saat ini masih banyak jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mereka melakukan perbuatan jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dengan mengandalkan unsur kepercayaan.

Masyarakat juga masih banyak yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual) dikarenakan memiliki pemahaman bahwa untuk membuat akta jual beli tanah di hadapan PPAT dan mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan dianggap akan memakan biaya yang sangat besar dan tidak memperhitungkan akibat hukum yang akan terjadi apabila tanah tersebut tidak didaftarkan atas nama pemilik yang baru.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak mengatur secara terperinci semua persoalan yang bersangkutan dengan perjanjian yang disepakati dan hanya mengenal hal-hal pokok saja dengan memikirkan persoalan lain yang mungkin berhubungan dengan perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Akibat dari kelemahan dalam suatu perjanjian tersebut, maka

akan terjadi suatu perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian apabila diantara kedua belah pihak yang telah mengadakan perjanjian tidak dapat melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau secara umum dikatakan ingkar janji.

Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 94 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah “Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa: peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya”.

Pemegang hak atas tanah harus dibuktikan dengan adanya kepemilikan akta atau sertifikat tanah. Sertifikat menjadi alat bukti otentik yang melekat pada pemegang hak atas kepemilikan tanah. Maka Khusus mengenai tata cara Pendaftaran tanah diatur dengan **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**. Tanah yang telah terdaftar sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang akan mendapatkan Sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Dengan dilakukannya Jual Beli tanah dihadapan PPAT maka dipenuhi syarat terang bermakna perbuatan tersebut bukan perbuatan hukum yang gelap dilakukan sembunyi-sembunyi. Akta tersebut merupakan syarat untuk mendaftarkan peralihan hak

atas tanah atau balik nama di kantor pertanahan kabupaten/kota setempat tanah itu berada.

Akta yang dimaksud terkait jual beli tanah, adalah akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Richard Eddy Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli.³

Dadan Darmawan, menjelaskan bahwa fungsi Akta Jual Beli merupakan bukti autentik secara hukum bahwa seseorang sudah membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas. Tetapi tidak hanya itu, Akta Jual Beli berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, Akta Jual Beli harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan Akta Jual Beli yang disyaratkan dalam pendaftaran.⁴

Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, beberapa masyarakat yang masih awam sering beranggapan bahwa jual beli tanah cukup dilakukan dengan menggunakan kuitansi lunas saja. Mereka menganggap hanya dengan menggunakan kuitansi lunas tersebut, mereka sudah dapat melakukan balik nama sertifikat tanah yang mereka beli.

³ Richard Eddy, 2017, *Aspek Legal Property*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 63

⁴ Dadan Darmawan, 2016, *Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Visimedia, Jakarta, hal. 18-19

Kondisi tersebut seringkali menjadi kendala bagi masyarakat manakala terjadi seorang pembeli tanah hendak membaliknamakan Sertipikat Hak atas tanah. Tidak jarang ditemui, pada saat pembeli tersebut hendak membaliknamakan Sertipikat Hak atas tanah ditolak oleh Kantor Pertanahan, dan disarankan untuk membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pada saat hendak membuat Akta Jual Beli, pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya, sedangkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, berdasarkan **Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**, menyebutkan, “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”⁵

Dalam menghadapi situasi dimana salah satu pihak terutama penjual tanah tidak diketahui keberadaannya, pihak pembeli pun meminta penetapan atau putusan dari hakim di pengadilan terkait keabsahan jual beli tanah yang dilakukannya, agar jual beli tanah yang dilakukan dapat dibuat dalam Akta Jual Beli tanah, atau dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Kondisi tersebut, dilakukan pembeli dengan mengacu pada ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai

⁵ Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998 dan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2016

sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Kondisi tersebut di atas, dapat dilihat pada perkara Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg bahwa objek jual beli tersebut yang berupa tanah Sertifikat HGB No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) tersebut dikuasai oleh Penggugat sudah selama 8 tahun secara terus menerus dari Tahun 2014 sampai dengan sekarang. Bahwa Penggugat belum melakukan Balik Nama atas sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) menjadi Hak Guna Bangunan Penggugat, sehingga kepada Turut Tergugat yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, untuk melakukan proses balik nama sertifikat sampai dengan saat ini masih atas nama Tergugat.

Apabila merujuk pada perkara-perkara tersebut di atas, tentunya setelah adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, pihak pembeli yang hendak membalik nama sertifikat dengan hanya bukti jual beli berupa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 6 Maret 2013 tentunya dapat melaksanakan prosedur balik nama atas tanah, setelah menerima putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Undang-Undang mengakui surat-surat dan akta bawah tangan sebagai alat bukti tertulis, namun Pasal 1876 ternyata Undang-Undang juga memberikan hak bagi para pihak untuk mengakui atau memungkiri tanda tangannya dalam suatu surat atau akta bawah tangan:

Pasal 1876 KUH Perdata

“Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.”

Jika salah satu pihak menyangkal atau memungkiri suatu surat atau akta bawah tangan, maka hakim kemudian harus memeriksa kebenaran dari tulisan atau tandatangan tersebut di muka pengadilan sebagaimana diatur sebagai berikut:

Pasal 1877 KUH Perdata

“Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan.”

Dalam hal ini, pihak lawan bisa saja memiliki beberapa argumentasi ketika dirinya memungkiri atau menyangkal suatu surat atau perjanjian yang dibuat di bawah tangan, misalnya:

1. Surat Perjanjian tersebut tidak pernah ada / tidak pernah dibuat (menolak secara mutlak);
2. Surat Perjanjian tersebut tidak ditandatangani olehnya (bukan tandatangannya);
3. Surat Perjanjian tersebut memang ditandatangani, tapi waktu ditandatangani isinya bukan seperti itu; atau
4. Surat Perjanjian tersebut memang ditandatangani, tapi yang ditunjukkan saat ini ada perbedaan dengan pada saat ditandatangani.

5. Jelaslah bahwa apabila keberadaan, isi atau tandatangan dari suatu akta bawah tangan dipungkiri atau disangkal oleh pihak lawan kita ternyata menambah suatu beban pembuktian baru dalam persidangan bahwa surat atau akta bawah tangan tersebut benar-benar ada, isinya memang benar itu dan memang benar sudah ditandatangani oleh pihak lawan kita pada saat perjanjian tersebut di buat.

Sedangkan akta di bawah tangan mempunyai kelemahan yang sangat nyata yaitu orang yang tanda tangannya tertera dalam akta di bawah tangan dapat mengingkari keaslian tanda tangan itu.

Pada praktiknya kerap kali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat penjual dan pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah ataupun properti dibuat perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris dan Akta Dibawah Tangan. Perjanjian pengikatan jual beli biasanya dimuat janji-janji dari calon penjual dan calon pembeli yang pada dasarnya menyepakati, apabila syarat-syarat untuk dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT maka para pihak sepakat akan hadir dihadapan Notaris/PPAT yang berwenang membuatnya, guna melaksanakan penandatanganan akta jual beli.⁶ Jadi Jual Beli Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang

⁶ Sahat HMT Sinaga, 2007, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, hal: 9

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam masyarakat perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum Perdata (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.⁷

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul **PENYELESAIAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN YANG TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA PENJUAL (Studi Kasus Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg)**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka secara khusus rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

⁷ Prancisca Romana et al., 2015, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta)," *Jurnal Repertorium II*, No. 2, hal. 117-125.

1. Bagaimana mengantisipasi persoalan jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg?
2. Bagaimana penyelesaian jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengantisipasi persoalan jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang hendak dicapai dari penelitian ini antara lain terbagi dalam dua aspek, yakni:

1. Secara teoritis, peneliti berharap bahwa penelitian penyelesaian jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg sebagai tambahan literatur secara teoritis terhadap perkembangan ilmu di bidang hukum perdata dan sebagai pedoman untuk penelitian yang selanjutnya.

2. Secara praktis, penulisan ini diharapkan menjadi bahan rujukan bagi pihak yang berkepentingan terutama bagi masyarakat pada umumnya terkait dengan masalah penyelesaian jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg yang penulis kaji dalam tesis ini.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual artinya yaitu konsep-konsep dasar terkandung di dalam judul penelitian yang tertulis dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.⁸ Konsep-konsep dasar biasanya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.

1. Jual beli adalah suatu proses transaksi tukar menukar barang yang dilakukan antara penjual dan pembeli, pihak penjual menjual barang tersebut, dan pihak pembeli membeli suatu barang tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.
2. Jual beli tanah dibawah tangan adalah jual beli tanah yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli tanpa melibatkan pejabat yang

⁸ Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal.18.

berwenang untuk pembuatan akta jual beli sebagai pembuktian bahwa telah diadakannya jual beli tanah.

3. Penjual adalah orang, badan hukum/usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang.
4. Perjanjian Di bawah Tangan adalah perjanjian yang di buat tidak dihadapan pejabat umum tetapi hanya antara para pihak saja.

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori yang akan digunakan oleh penulis dalam menganalisis penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch

Jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan cara membuat surat dibawah tangan atau di laksanakan dengan akta autentik. Pelaksanaan jual beli dibawah tangan tidak memberikan rasa aman baik dalam kepastian hukum, keadilan hukum, serta kemanfaatan. Namun jual beli tanah dibawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga timbul berbagai masalah apabila tidak dilaksanakan pendaftarannya ke kantor pertanahan

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:⁹

⁹ Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. diakses pada tanggal 6 Mei 2024 jam 21.30 WIB.

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satusatunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁰

Kepastian disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum, dengan kata lain hukum ada untuk menjamin kepastian dalam bermasyarakat.

Keteraturan masyarakat tidak lepas dari kepastian hukum, karena keteraturan merupakan wujud hasil dari kepastian itu sendiri. Keteraturan

¹⁰ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal 59

menyebabkan orang hidup dalam masyarakat dapat hidup di dalam kepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam bermasyarakat.

Setiap Manusia adalah sebagai subjek hukum dan pendukung hak serta kewajiban. Tidak setiap manusia (orang) wenang berbuat atau bertindak untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya. Untuk wenang berbuat atau bertindak melaksanakan hak dan kewajiban yang dimilikinya dibutuhkan adanya syarat kecakapan. Syarat-syarat seseorang yang Cakap Hukum :

- a. Seseorang yang sudah dewasa (berumur 21 tahun).
- b. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah.
- c. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum.
- d. Berjiwa sehat dan berakal sehat.

Yang bisa dilakukan oleh pembeli adalah menggugat secara perdata pembeli tersebut atas dasar sengketa pengesahan jual beli tanah menggunakan surat pernyataan jual beli tanah dibawah tangan. Sebelum melakukan gugatan perdata, berdasarkan Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata di atas, terkandung dua unsur dalam jual beli yaitu:

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

Apabila penjual tidak mengindahkan somasi tersebut dengan tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada pembeli, maka pembeli dapat melakukan gugatan perdata. Tujuan gugatan bukan untuk meminta penjual mengembalikan pengembalian pembayaran tanah kepada pembeli, tapi untuk menuntut penjual memenuhi prestasinya.

2. Teori Hukum Progresif menurut Satjipto Rahardjo

Hukum hendaknya mampu mengikuti perkembangan zaman, mampu menjawab perubahan zaman dengan segala dasar di dalamnya, serta mampu melayani kepentingan masyarakat dengan menyandarkan pada aspek moralitas dari sumber daya manusia penegak hukum itu sendiri.¹¹

Teori ini lahir pada tahun 1986, tepatnya tanggal 23 Januari 1986, Prof Satjipto Rahardjo menulis sebuah artikel yang berjudul ‘Tentang Ilmu Hukum yang Bercirikan Indonesia.’ Hukum progresif lahir karena selama ini ajaran ilmu hukum positif (*analytical jurisprudence*) yang dipraktikkan pada realitas empirik di Indonesia tidak memuaskan. Gagasan Hukum Progresif muncul karena prihatin terhadap kualitas penegakan hukum di Indonesia terutama sejak terjadinya reformasi pada pertengahan tahun 1997. Jika fungsi hukum dimaksudkan untuk turut serta memecahkan persoalan kemasyarakatan secara ideal, maka yang

¹¹ Satjipto Raharjo, 2006, *Membedah Hukum Progresif*, Kompas, Jakarta, hal. ix.

dialami dan terjadi Indonesia sekarang ini adalah sangat bertolak belakang dengan cita-cita ideal tersebut.¹²

Untuk mencari solusi dari kegagalan penerapan analytical jurisprudence, Hukum Progresif memiliki asumsi dasar hubungan antara hukum dengan manusia. Progresivisme bertolak dari pandangan kemanusiaan, bahwa manusia pada dasarnya adalah baik, memiliki sifat-sifat kasih sayang serta kepedulian terhadap sesama. Dengan demikian, asumsi dasar Hukum Progresif dimulai dari hakikat dasar hukum adalah untuk manusia. Hukum tidak hadir untuk dirinya sendiri sebagaimana yang digagas oleh ilmu hukum positif-tetapi untuk manusia dalam rangka mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan manusia. Posisi yang demikian mengantarkan satu predisposisi bahwa hukum itu selalu berada pada status “law in the making” (hukum yang selalu berproses untuk menjadi).

Dilihat dari kemunculannya, hukum progresif bukanlah sesuatu yang kebetulan, bukan sesuatu yang lahir tanpa sebab, dan juga bukan sesuatu yang jatuh dari langit. Hukum progresif adalah bagian dari proses pencarian kebenaran yang tidak pernah berhenti. Hukum progresif yang dapat dipandang sebagai yang sedang mencari jati diri bertolak dari realitas empirik tentang bekerjanya hukum di masyarakat, berupa ketidakpuasan dan keprihatinan terhadap kinerja dan kualitas penegakan hukum dalam setting Indonesia akhir abad ke-20. Dalam proses pencariannya itu, Prof. Tjip kemudian berkesimpulan bahwa salah satu

¹² Satjipto Rahardjo, 2005, Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan. *Jurnal Hukum Progresif*, Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro, Vol. 1/No. 1, hal. 3-5.

penyebab menurunnya kinerja dan kualitas penegak hukum di Indonesia adalah dominasi paradigma positivisme dengan sifat formalitasnya yang melekat.¹³

Paradigma hukum progresif sangat menolak mainstream seperti ini yang berpusat pada aturan/mekanisme hukum positivistik, dan hukum progresif membalik paham ini. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. Empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir dari hukum.¹⁴

Dalam logika inilah revitalisasi hukum dilakukan. Perubahan tak lagi pada peraturan, tetapi pada kreativitas pelaku hukum mengaktualisasi hukum dalam ruang dan waktu yang tepat. Aksi perubahan pun bisa segera dilakukan tanpa harus menunggu perubahan peraturan, karena pelaku hukum progresif dapat melakukan pemaknaan yang progresif terhadap peraturan yang ada. Menghadapi suatu aturan, meskipun aturan itu tidak aspiratif misalnya, aparat penegak hukum yang progresif tidak harus menepis keberadaan aturan itu. Ia setiap kali bisa melakukan interpretasi secara baru terhadap aturan tersebut untuk memberi keadilan dan kebahagiaan pada pencari keadilan.¹⁵

¹³ Satjipto Rahardjo, 2003, *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, hal. 22-25

¹⁴ Sudjiono Sastroatmojo, 2005, *Konfigurasi Hukum Progresif*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.8 No 2, hal. 186

¹⁵ Satjipto Rahardjo, 2006, *Menggagas Hukum Progresif Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 3-4.

Berdasarkan uraian diatas, hukum progresif sebagaimana hukum yang lain seperti positivisme, realisme, dan hukum murni, memiliki karakteristik yang membedakannya dengan yang lain, sebagaimana akan diuraikan dibawah ini.¹⁶

“paradigma dalam hukum progresif adalah, bahwa hukum adalah suatu institusi yang bertujuan mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera dan membuat manusia bahagia. Artinya paradigma hukum progresif mengatakan bahwa hukum adalah untuk manusia. Pegangan, optik atau keyakinan dasar ini tidak melihat hukum sebagai sesuatu yang sentral dalam berhukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum. Hukum itu berputar di sekitar manusia sebagai pusatnya. Hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum. Apabila kita berpegangan pada keyakinan bahwa manusia itu adalah untuk hukum maka manusia itu akan selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bisa masuk ke dalam skema-skema yang telah dibuat oleh hukum.

Hukum progresif memberikan perhatian besar terhadap peranan perilaku manusia dalam hukum. Ini bertentangan dengan diametral dengan paham, bahwa hukum itu hanya urusan peraturan. Peranan manusia disini merupakan konsekuensi terhadap pengakuan, bahwa sebaiknya kita tidak berpegangan secara mutlak kepada teks formal suatu peraturan.

Untuk mendapatkan tujuan hukum yang maksimal menurut Satjipto Rahardjo dibangun dengan istilah Hukum Progresif yaitu yang digantungkan kepada kemampuan manusia dalam menalar serta memahami dan nurani manusia untuk membuat interpretasi hukum yang mengutamakan nilai moral keadilan pada masyarakat. Di samping itu ide

¹⁶ Satjipto Rahardjo, 2007, *Biarkan Hukum Mengalir*, Kompas, Jakarta, hal. 139.

lainnya adalah hukum harus pro rakyat, pro keadilan, bertujuan untuk kesejahteraan dan kebahagiaan, berdasarkan kepada kehidupan yang baik, bersifat responsif, mendukung pembentukan negara hukum yang berhati nurani, dijalankan dengan kecerdasan spiritual serta bersifat membebaskan.¹⁷ Ada beberapa kata kunci yang layak untuk di perhatikan tatkala kita ingin mengangkat pengertian Progresivisme, yaitu:¹⁸

- a. Hukum mengikuti perkembangan aspirasi masyarakat (hukum digantungkan kepada situasi dan kondisi kebutuhan pengaturan masyarakat);
- b. Hukum harus memihak kepada kepentingan Rakyat dan demi kepentingan Keadilan;
- c. Hukum bertujuan mengantarkan manusia kepada kesejahteraan dan kebahagiaan;
- d. Hukum selalu bergerak dalam proses perubahan (law as a process, law in the making);
- e. Hukum menekankan kehidupan yang lebih baik sebagai dasar hukum yang baik;
- f. Hukumnya memiliki tipe responsif;
- g. Hukum mendorong peran publik;
- h. Hukum membangun negara hukum yang berhati nurani.

¹⁷ Moh. Mahfud MD (e.t. al), 2011, *Satjipto Rahardjo dan Hukum Progresif -Urgensi dan Kritik*, Seri Tokoh Hukum Indonesia, Epistemic Institute dan HuMa, Jakarta, hal. 5

¹⁸ Ahmad Muliadi, 2012, *Makalah Politik Hukum*, SAP S-2 Universitas Jayabaya, Jakarta, hal. 16.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Mutu hukum ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia. Inilah hukum progresif, yang menganut ideologi hukum yang pro-keadilan dan hukum yang pro-rakyat. Hukum progresif ini, ditawarkan untuk mengatasi krisis di era global sekarang ini. Dedikasi para pelaku hukum mendapat tempat yang utama untuk melakukan pemulihan. Para pelaku hukum, harus memiliki empati dan kepedulian pada penderitaan yang dialami rakyat dan bangsa ini. Kepentingan rakyat (kesejahteraan dan kebahagiaan), harus menjadi titik orientasi dan tujuan akhir penyelenggaraan hukum.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,¹⁹ disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.²⁰

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. 2013, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada, hal 13

²⁰ Amiruddin dan H Zainal Asikin. 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 118

hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²¹

2. Metode Pendekatan

a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*).²²

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi.

b. Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)²³

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.

²¹ Peter Mahmud Marzuki. 2007, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Group, Jakarta, hal. 35.

²² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 157.

²³ Ibid

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan, data tersebut biasanya telah tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen²⁴. Data sekunder antara lain mencakup dokumentasi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan-laporan dan sebagainya²⁵

a. Bahan Hukum Primer:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Uji Kompetensi Jabatan Fungsional Penata Pertanahan

²⁴ Sumadi Suryabrata, 1992, *Metode Penelitian*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 84.

²⁵ Mukti Fajar ND., dkk, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 192

- b. Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah-makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang menjadi penunjang maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

4. Teknik Pengambilan Data

Dalam penulisan tesis ini, data-data yang diperoleh merupakan hasil dari studi pustaka yaitu dilakukan dengan cara membaca buku-buku atau karya ilmiah yang ada serta mempelajari kepustakaan yang bersifat mendukung atau berkaitan dengan persoalan-persoalan yang diteliti dan juga Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.²⁶

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian

²⁶ Aan Komariah, Djam'an Satori, 2011, *Metode Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung, hal.149.

sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis.²⁷ Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

H. Sistematika Penelitian

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

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama merupakan pengantar untuk menuju kedalam permasalahan, pokok yang akan dibahas, diawali dengan 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 Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli di Bawah Tangan, Tinjauan Umum tentang Tanah, dan Jual Beli menurut Kajian Islam

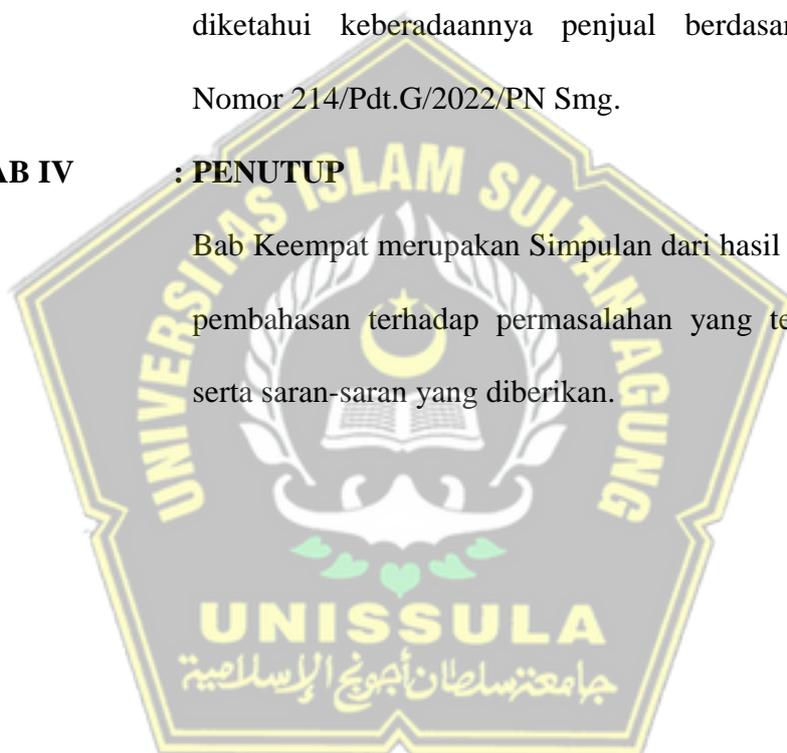
²⁷ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal 183

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab Ketiga penulis akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan terkait dengan mengantisipasi persoalan jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg dan penyelesaian jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg.

BAB IV : PENUTUP

Bab Keempat merupakan Simpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan serta saran-saran yang diberikan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Pasal 1313 KUHPerdota merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".²⁸ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁹

Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;

²⁸ Subekti, R.Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Politeia, Bogor, hal. 282

²⁹ Subekti R, 2009, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.84

c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.³⁰

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.³¹

Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan 'perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- 2) Menambahkan perkataan "atau saling mengikatkan dirinya" dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih

³⁰ Muhammad, Abdulkadir, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 80-81

³¹ Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, hal. 43

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.³²

Pendapat Abdul Kadir Muhammad, Salim H.S., dan Setiawan bahwa pengertian perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, artinya dalam pengertian tersebut hanya dijelaskan perbuatan seseorang mengikatkan diri dengan seorang lainnya dengan tidak menjelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang termasuk dalam lapangan harta kekayaan sebab Pasal 1313 masuk dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Penulis juga sependapat dengan Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama sahnyanya suatu perjanjian.

Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

2. Syarat sahnyanya perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

³² R.Setiawan, 2008, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bima Cipta, Bandung, hal. 14

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³³

Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

³³ R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni, Bandung, hal 12

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata);

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

3. Asas-Asas Umum Hukum Perjanjian

Dalam sebuah kaedah hukum dalam hal ini adalah hukum perjanjian terdapat latar belakang yang mendasari dibuatnya hukum perjanjian, latar belakang atau dasar tersebut sering kita kenal dengan istilah asas. Asas hukum bukanlah hukum yang konkrit, melainkan merupakan latar belakang peraturan yang konkrit dan bersifat umum atau abstrak.³⁴

³⁴ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*”, Liberty, Yogyakarta, hal.33.

Pada hukum perjanjian berlaku beberapa ketentuan mengenai asas-asas yang merupakan dasar keberlakuan hukum perjanjian. Asas-asas tersebut antara lain:³⁵

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contracts vrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh Pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari Pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengeyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUH Perdata. Sistem tersebut lazim disebut dengan sistem terbuka (*openbaar system*). Hal tersebut juga dipertegas dalam rumusan angka 4 Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan asas ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban

³⁵ Muliadi Nur., *Op Cit.*

apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.³⁶

Hal yang dilarang tadi diatur pada Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Berdasarkan gambaran umum tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwasannya pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang dan hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.³⁷

b. Asas Itikad Baik

Dalam hukum perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang Itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 46

³⁷ *Ibid*, hal. 46

pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Aziz T. Saliba menyatakan bahwa asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan sakralisasi atas suatu perjanjian (*sanctity of contracts*). Titik fokus dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi, yang berarti bahwa dengan memperhatikan batas hukum yang tepat orang dapat mengadakan perjanjian apa saja sesuai dengan kehendaknya, dan apabila mereka telah memutuskan untuk membuat perjanjian, mereka terikat dengan perjanjian tersebut.³⁸

Kalaulah diperhatikan istilah perjanjian pada Pasal 1338 KUH Perdata, tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur dalam KUHPerdata maupun dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang atau juga perjanjian jenis baru, berarti di sini tersirat adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian. Adapun tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang yang mengikatnya. Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain

³⁸ Aziz T Saliba dari “Universidade de Itauna dan Faculdades de Direito do Oeste de Minas, Brazil menulis komentarnya berjudul *Comparative Law Europe*”, *Contracts Law and Legislation*, Volume 8 Number 3 September 2001, dalam <http://pihilawyers.com/blog/?p=16>.

dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

d. Asas Konsensuil

Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam Pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan. Terhadap asas konsensualitas ini terdapat pengecualian yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, misalnya perjanjian Formil dan perjanjian Riil.

Dalam perjanjian formil, sesungguhnya formalitas tersebut diperlukan karena dua hal pokok, yaitu yang meliputi:

- 1) Sifat dari kebendaan yang dialihkan, yang menurut ketentuan Pasal 613n dan Pasal 616 KUHPerdata penyerahan hak milik atas

kebendaan tersebut harus dilakukan dalam bentuk akta otentik atauakta dibawah tangan. Oleh karena pengalihan dari kebendaan yang demikian mensyaratkan diperlukannya akta, berarti harus dibuat secara tertulis, maka segala perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak milik atas kebendaan tersebut haruslah dibuat secara tertulis.

- 2) Sifat dari isi perjanjian itu sendiri, yang harus diketahui oleh umum, melalui mekanisme pengumuman kepada khalayak umum atau masyarakat luas. Jenis perjanjian ini pada umumnya ditemukan dalam perjanjian yang bertujuan untuk mendirikan suatu badan hukum. Salah satu contohnya adalah rumusan yang mewajibkan dibuatnya perjanjian pendirian firma dalam akta otentik adalah dengan tujuan agar setiap pihak yang berhubungan hukum dengan para pendiri firma, mengetahui keberadaan pertanggunganteng diantara para pendiri firma.
- 3) Hal lain yang juga menjadi perhatian adalah yang berhubungan dengan penjaminan kebendaan, dikarenakan penjaminan merupakan tindakan yang masuk kedalam perbuatan hukum yang menerbitkan hubungan hukum kebendaan baru, yang memiliki sifat kebendaan pula (*jura in re aliena*) maka perjanjian pemberiannya harus dibuat secara tertulis, dalam pengertian memenuhi persyaratan formalitas tertentu.

Selanjutnya dalam perjanjian riil, maka suatu tindakan atau perbuatan diisyaratkan karena sifat dari perjanjian itu sendiri yang masih memerlukan tindak lanjut dari salah satu pihak dalam perjanjian, agar syarat kesepakatan bagi lahirnya perjanjian tersebut menjadi ada demi hukum.

Contohnya pada perjanjian pemberian hibah pada Pasal 1666 KUHPerdara, pada perjanjian tersebut dibutuhkan penerimaan yang dilakukan dengan akta hibah oleh penerima hibah yang naskah aslinya disimpan oleh Notaris. Sesuai dengan Pasal 1683 KUHPerdara yang isinya intinya tiada hibah yang sah tanpa sebelumnya ada persetujuan yang tegas dengan akta otentik oleh penerima hibah. Perjanjian-perjanjian tersebut merupakan pengecualian mengenai asas konsensualisme.

e. Asas Berlakunya

Suatu Perjanjian Asas ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak, pihak ke tigapun tidak bisa mendapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

Asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam: Pasal 1315 KUHPerdata, yang berbunyi “Umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Kemudian diatur juga dalam Pasal

1340 KUH Perdata berbunyi “Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak Ketiga mendapat manfaat karenanya; selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317.

f. Asas Keseimbangan

Pada asas ini dijelaskan para pihak dalam perjanjian harus memenuhi dan melaksanakan perjanjian secara seimbang dan tidak ada unsur paksaan.

g. Asas Keadilan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

h. Asas Kepastian Hukum

Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. 9. Asas Obligatori Maksudnya perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak dan hak milik belum berpindah ke pihak lain. Diperlukan perjanjian kebendaan untuk memindahkan hak milik yang sering disebut penyerahan.

i. Asas Moral

Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Asas-asas tersebut diatas merupakan asas-asas yang menjadi dasar dari

keberlakuan hukum perjanjian, jadi setiap perjanjian harus memenuhi asas tersebut agar sah dan dapat dipertahankan secara hukum.

B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli

R. Subekti memberikan pendapat mengenai pengertian jual beli, yaitu:³⁹

“Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, yang harus dilakukan adalah “penyerahan” atau “levering” secara yuridis. Mengenai sifat dari perjanjian jual beli, menurut para ahli hukum Belanda, perjanjian jual beli hanya mempunyai sifat obligator, atau bersifat mengikat para pihak.⁴⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro, dalam setiap perjanjian ada dua macam subyek. Yang pertama dapat berupa individu, yaitu: penjual dan pembeli, dan yang kedua adalah seorang dapat berupa suatu badan hukum. Kedua subyek hukum tersebut dalam suatu perjanjian jual beli, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban.⁴¹

³⁹ R. Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Alumni : Bandung, hal. 1.

⁴⁰ Wiyono Prodjodikoro, 1961, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung : Jakarta, hal. 13

⁴¹ Wirjono Prodjodikoro, 1973, *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung : Jakarta, hal. 17.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli 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 KUHPerdara adalah akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Jual beli yang dilakukan di bawah tangan biasanya dituangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat suatu akta dan isi perjanjian tersebut hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut yang mana kekuatan akta dibawah tangan ini hanya antara para pihak tersebut.⁴²

Pembuktian dari jual beli tanah dibawah tangan ini bisa berupa surat perjanjian yang hanya ditanda tangani oleh para pihak ataupun dengan menggunakan selembar kwitansi yang diberi materai yang ditanda tangani oleh para pihak. Akta di bawah tangan ini tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna sebagaimana akta otentik.

Dalam jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dengan alat pembuktian berupa akta atau kwitansi yang dibubuhi tanda tangan para pihak diatas materai ini, maka tidak dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk melakukan proses balik nama pada sertifikat tanah tersebut kepada Kantor

⁴² Richard Cisanto Palit, 2015, "Kekuatan Akta Dibawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan, *Lex Privatum*, Volume III, Nomor 2, April-Juni 2015 hal. 137

Badan Pertanahan Nasional karena alat pembuktian berupa akta dibawah tangan atau kwitansi ini tidak memiliki kekuatan seperti akta otentik.

Pada dasarnya akta dibawah tangan ini akan menjadi kekuatan yang mutlak apabila dilegalisir oleh notaris. Akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris ini pada dasarnya merupakan akta yang dibuat oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak tersebut, hanya saja mengenai tanda tangan dan cap jempolnya dilaksanakan dihadapan notaris, sehingga notaris ini memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran tanda tangan atau cap jempol serta keabsahan pada akta tersebut.

D. Tinjauan Umum tentang Tanah

Definisi tanah bisa diartikan sebagai media tumbuh tanaman, secara kimiawi tanah didefinisikan sebagai gudang penyimpanan dan penyuplai unsur hara, secara biologis, tanah merupakan habitat biota (organisme) yang berpartisipasi aktif dalam penyediaan hara tersebut dan zat-zat aditif (pemacu tumbuh, proteksi) bagi tanaman, yang ketiganya secara integral mampu menunjang produktifitas tanah untuk menghasilkan biomass dan produksi baik tanaman pangan, tanaman obat-obatan, industri perkebunan, maupun kehutanan.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah bukan saja dilihat dalam hubungan ekonomis sebagai faktor produksi dimana orang hidup di atasnya, tetapi tanah adalah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk kelangsungan hidup, di

samping itu tanah merupakan faktor modal dalam pelaksanaan pembangunan.⁴³

Tanah menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah:

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali,
2. Permukaan bumi yang diberi batas,
3. permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa, negara atau menjadi daerah negara atau negeri.⁴⁴

Definisi Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) Tanah adalah permukaan bumi baik berupa darat maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.⁴⁵

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena fungsi dan perannya mencakup berbagai aspek kehidupan serta penghidupan masyarakat baik segi sosial, ekonomi, politik maupun budaya dan sebagai tempat berpijak dalam hidup dan kehidupan manusia sehingga tanah mempunyai arti yang sangat penting hal mana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam hukum pertanahan di Indonesia

⁴³ Ilham, Djauhari, 2017, Permohonan Hak Milik Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dalam *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 3, Unissula

⁴⁴ Pusat Bahasa Depdiknas, 2003, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 132.

⁴⁵ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

dikenal asas kenasionalan sebagaimana termaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia” dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi “seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.⁴⁶

Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria ini mempunyai arti Ideologi yang sangat penting. Sebab undang –undang ini merupakan penjabaran langsung dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, sebagai basis atau landasan kekuatan demokrasi ekonomi yang sangat dikembangkan dalam rangka menciptakan kemakmuran rakyat.⁴⁷

E. Jual Beli menurut Kajian Islam

1. Pengertian Jual Beli

Sebelum mengkaji secara luas dalam kehidupan sehari-hari, salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan adalah dengan usaha perdagangan atau jual beli, untuk terjadinya usaha tersebut diperlukan adanya hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli. Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima

⁴⁶ Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

⁴⁷ Muhsin dan Imam Koeswahyono, 2008, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan penataan Ruang*, Sinar Gafika, Jakarta, hal. 10-11.

imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum. Berdasarkan penjabaran di atas terdapat beberapa masalah tentang jual beli, maka terlebih dahulu akan dikemukakan beberapa pengertian jual beli baik secara etimologi maupun secara terminologi. Jual beli menurut istilah atau etimologi

مُقَابَلَةٌ شَيْءٍ بِشَيْءٍ

Artinya : Tukar menukarsesuatu dengan sesuatu yang lain.⁴⁸

Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah sebagaimana di jelaskan berikut ini.

الْبَيْعُ مَعْنَاهُ لُغَةً مُطْلَقٌ الْمُبَاذَلَةُ

Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.⁴⁹

Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang.

Untuk lebih jelas tentang pengertian jual beli dapat dilihat dibawah ini:

⁴⁸ Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fikih Muamalah Amzah*, Cet Ke-1, Jakarta, hal., 173

⁴⁹ Sayyid Sabiq, 1997, *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fikih Sunnah*, Alma'rif, Bandung, hal. 47

- a. Menurut Hanafiah sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.

1) Arti khusus yaitu.

وَهُوَ بَيْعُ الْعَيْنِ بِالنَّقْدَيْنِ (الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ) وَنَحْوَهُمَا أَوْ مُبَادَلَةُ السُّلْعَةِ
عَلَى نَحْوِهِ وَجْهٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: Jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacam menurut cara yang khusus.

2) Arti umum yaitu

وَهُوَ مَبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ فَالْمَالُ يَشْمَلُ مَا كَانَ ذَاتًا أَوْ نَقْدًا

Artinya: Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.

Dapat disimpulkan akad yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu penjual dan pembeli yang objeknya bukan manfaat yakni benda, dan bukan untuk kenikmatan seksual. Menurut syafi'iyah memberikan definisi jual beli sebagai berikut :

وَشَرْعًا عَقْدٌ يَتَضَمَّنُ مُقَابَلَةَ مَالٍ بِمَالٍ بِشَرْطِهِ الْآتِي لِاسْتِيفَاءِ دَوِّ مِلْكٍ عَيْنٍ أَوْ مَنْفَعَةٍ مُؤَبَّدَةٍ

Artinya: Jual beli menurut syara' adalah suatu aqad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya.

- b. Menurut Hanabilah memberikan definisi jual beli sebagai berikut:

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مُبَا دَلَّةُ مَالٍ بِمَالٍ أَوْ مَبَا دَلَّةُ مَنَفَعَةٍ مَبَا حَةٍ بِمَنَفَعَةٍ مَبَا حَةٍ
عَلَيْتَاءٍ غَيْرِ رِبَاٍ أَوْ قَرْضٍ

Artinya: Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang.

- c. Menurut Hasbi ash-shiddiqie adalah:

عَقْدٌ يَقُومُ عَلَيَّ أَسَاسٍ مُبَا دَلَّةُ الْمَالِ بِالْمَالِ لِيُقَيَّدَ تَبَادُلُ الْمِلْكِيَّاتِ عَلَيَّ الدَّوَامِ

Artinya: aqad yang tegak atas dasar pertukaran harta dengan harta, maka jadilah harta penukaran milik secara tetap.

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Berdasarkan permasalahan yang dikaji menyangkut masalah hidup dan kehidupan ini, tentunya tidak terlepas dari dasar hukum yang akan kita jadikan sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan yang akan dihadapi. Jual beli sudah dikenal masyarakat sejak dahulu yaitu sejak zaman para Nabi. Sejak zaman itu jual beli dijadikan kebiasaan atau tradisi

oleh masyarakat hingga saat ini. Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli dalam Islam yaitu:

a. Al-Qur'an

Manusia hidup di dunia secara individu mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi, baik itu berupa sandang, pangan papan dan lain sebagainya. kebutuhan seperti itu tidak pernah terputus dan tidak pernah berhenti selama manusia itu hidup. oleh karena itu, tidak ada satu hal pun yang lebih sempurna dalam memenuhi kebutuhan itu selain dengan cara pertukaran, yaitu dimana seorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan.

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 keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hambahamba-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

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁵⁰

Maksud dari potongan ayat ini yaitu bisa jadi merupakan bagian dari perkataan mereka (pemakan riba) dan sekaligus menjadi bantahan

⁵⁰ Dapatenen Agama RI, 2000, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Penerbit Diponegoro, Bandung, hal, 48

terhadap diri mereka sendiri. Artinya, mereka mengatakan hal tersebut (*Innam al-bai'u matsalu al-riba*) padahal sebenarnya mereka mengetahui bahwasanya terdapat perbedaan antara jual beli dan riba.

Dia maha mengetahui lagi maha bijaksana, tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban. Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya maka dia akan membolehkannya bagi mereka. kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya.⁵¹

Kemudian di dalam surat An-Nisa ayat 29 Allah SWT berfirman:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu.

Ayat ini memberikan kesan bahwa dikehidupan konsekuensi iman dan konsekuensi sifat, yang dengan sifat itu Allah memanggil mereka untuk dilarang dari memakan harta sesama secara batil, meliputi semua cara mendapatkan harta yang tidak diizinkan atau tidak diperkenankan Allah. yakni dilarang olehnya diantara dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan

⁵¹ Abdullah Bin Muhammad, 1994, *Alu Syikh, Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, Kairo, Pustaka Imam, hal., 548

harganya, serta sebagai pemukanya adalah riba.⁵² Terdapat ayat lain dalam Qur'an Surat Al-Jumuah ayat 10:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا
لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

Artinya: apabila telah ditunaikan shalat, Makabertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung.

Maksud dari potongan ayat ini, Inilah keseimbangan yang menjadi ciri khas dari manhaj Islami. Yaitu keseimbangan antara tuntutan kehidupan dunia yang terdiri dari pekerjaan, kelelahan, aktivitas dan usaha dengan proses ruh yang denan berserah diridalam beribadah dan meninggalkan sejenak suasana yang menyibukkan dan melalaikan itu disertai dengan konsentrasi hati dan kemurniannya dalam berzikir. Ia sangat penting bagi kehidupan, hati, dimana tanpanya hati tidak mungkin memiliki hubungan, menerima, dan menunaikan beban-beban amanat yang besar itu. yaitu berzikir kepada allah di selah-selah aktivitas.

Jadi, ketiga ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT, memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT berikan. Dan Allah menyerukan kepada manusia agar mencari karuniannya dan selalu ingat kepadanya.

⁵² Sayyid Quthb, 2001, *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an*, Jilid II, Gema Insani, Jakarta hal., 342

b. Hadits

Hadis yang menerangkan tentang jual beli yaitu:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ عَامَ
الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ فَقِيلَ يَا رَسُولَ
اللَّهِ أَرَأَيْتَ شُحُومَ الْمَيْتَةِ فَإِنَّهَا يُطْلَى بِهَا السُّفُنُ وَيُدْهَنُ بِهَا الْجُلُودُ وَيَسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ فَقَالَ
لَا هُوَ حَرَامٌ ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ قَاتَلَ اللَّهُ الْيَهُودَ إِنَّ اللَّهَ لَمَّا
حَرَّمَ شُحُومَهَا جَمَلُوهَا ثُمَّ بَاعُوهَا فَأَكَلُوا ثَمَنَهُ¹⁴

Artinya:

dari Jabir bin Abdullah r.a bahwasanya ia mendengar Rasulullah bersabda pada tahun kemenangan di Mekah: Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya mengharamkan menjual minuman yang memabukkan (Khamr), bangkai, babi dan berhala. Lalu ada orang bertanya, “ya, Rasulullah bagai manakah tentang lemak bangkai, karena dipergunakan mengecat perahu-perahu supaya tahan Air, dan meminyaki kulit-kulit, dan orang-orang mempergunakannya, untuk penerangan lampu ? beliau menjawab, “ tidak boleh, itu haram” kemudian diwaktu itu Rasulullah saw., bersabda: Allah melaknat orang-orang yahudi, sesungguhnya Allah tatkala mengharamkan lemaknya bagi mereka, mereka cairkan lemak itu kemudian dijualnya kemudian mereka makan harganya (HR Bukhari).

Berdasarkan uraian hadits di atas dapat di simpulkan bahwa manusia yang baik memakan suatu makanan adalah memakan hasil usaha tangannya sendiri. Maksudnya, apabila kita akan menjual atau membeli suatu barang, yang diperjual belikan harus jelas dan halal, dan bukan milik orang lain, melainkan milik kita sendiri. Allah melarang menjual barang yang haram dan najis, maka Allah melaknat orang-orang yang melakukan jual beli barang yang diharamkan, seperti

menjual minuman yang memabukkan (*Khamr*), bangkai, babi lemak bangkai dan berhala.

c. Dasar Hukum *Ijma'*.

Para ulama fiqih dari dahulu sampai dengan sekarang telah sepakat bahwa :

أَلَّا صُلِّ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَي تَحْرِيمِهَا

Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

وَلْيُكْتَبَ ۖ إِيَّ أَحَدٍ مُّسَمًّى ۖ فَإِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ آيَّتِهَا الَّذِينَ آمَنُوا ۖ وَيُؤْمَلِل ۖ وَلَا يَأْبُ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۖ فَلْيَكْتُبْ ۖ بِالْعَدْلِ ۖ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي كَانَ ۖ فَإِنْ شَيْءٌ مِنْهُ يَبْخَسُ وَلَا الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلَيَتَّقِ اللَّهُ رَبَّهُ ۖ وَاسْتَشْهِدُوا ۖ بِالْعَدْلِ ۖ وَلِيُّهُ فَلْيَمْلِلْ هُوَ يُجْمَلُ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَفِيهًا رَجُلَيْنِ فَرَجُلًا وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ فَاِنْ لَمْ يَكُونَا رَجَالِكُمْ مِنْ شَهِيدَيْنِ وَلَا ۖ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۖ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرْ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَأَقْوَمُ اللَّهُ عِنْدَ أَقْسَطُ ذَلِكُمْ ۖ إِلَيْهِ أَجْرًا ۖ أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ تَسْمُؤٍ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تُدِيرُونَهَا حَاضِرَةً تَجَارَةً تَكُونُ أَنْ ۖ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا ۖ وَأَذِنَ لِلشَّهَادَةِ ۖ وَلَا يُضَارُّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۖ إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۖ وَاسْتَشْهِدُوا ۖ تَكْتُبُوهَا إِلَّا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۖ اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَأَنْتُمْ لَكُمْ ۖ مُسَوِّقٌ ۖ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ

Artinya :

Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun.

Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. (QS. Al-Baqarah Ayat 282)

Kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau hujjah dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang sesuaikan dengan hukum Islam.

Kebutuhan manusia untuk mengadakan transaksi jual beli sangat urgen, dengan transaksi jual beli seseorang mampu untuk memiliki barang orang lain yang diinginkan tanpa melanggar batasan syari'at. Oleh karena itu, praktek jual beli yang dilakukan manusia semenjak masa Rasulullah

saw, hingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkannya jual beli.⁵³

Agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memeberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam prinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan keduabelah pihak yaitu penjual dan pembeli. sebagaimana yang telah digariskan oleh prinsip muamalah adalah sebagai berikut.

- a. Prinsip Kerelaan.
- b. Prinsip bermanfaat.
- c. Prinsip tolong menolong.
- d. prinsip tidak terlarang.⁵⁴

3. Rukun Dan Syarat Jual Beli.

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang terangat penting, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya. Olehkarena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain.

- a. Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syaratsyarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan

⁵³ Sayid Sabiq, 1987, *Fiqih Sunnah*, alih bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki, Terjemah Fiqih Sunnah, Jilid III, Al Ma'arif, Bandung, hal, 46

⁵⁴ H. M. Daud Ali, 1991, *Asas-Asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, hal., 144

sahnya jual beli terpenuhi. Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- 1) Adanya penjual dan pembeli
- 2) adanya barang yang diperjualbelikan
- 3) Sighat (kalimat ijab qabul)⁵⁵

Jadi sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa jika suatu pekerjaan tidak terpenuhi rukun-rukunnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan syara' begitu juga dalam hal jual beli harus memenuhi ketiga rukun-rukun tersebut.

b. Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah penulis uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut.

- 1) Al-Muta'qidain (penjual dan pembeli)

Para ulama sepakat bahwa orang yang melakukan aqad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

a) Baligh

Baligh berarti sampai atau jelas, yakni anak-anak yang sudah sampai pada usia tertentu yang menjadi jelas baginya segala urusan atau persoalan yang dihadapi. Pikirannya telah mampu mempertimbangkan atau memperjelas mana yang baik dan mana yang buruk.

⁵⁵ Rachat Syafei, 2001, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Setia, Bandung, hal., 76

Jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah. adapun anak kecil yang mumayyiz, menurut ulama Hanafiah, jika akad yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya, maka akadnya sah.⁵⁶ Jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus baligh dan berakal, bila orang yang berakad itu belum baligh, maka jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.

Bahwa jual beli diperintahkan dalam Islam, namun bukan berarti jual beli boleh dilakukan siapa saja, melainkan mempunyai syarat-syarat tertentu, seperti dijelaskan dalam hadis di atas: orang yang tidur hingga ia bangun, anak kecil hingga ia dewasa, dan orang gila hingga ia berakal (sembuh dari gila). Maksud tiga perkara ini adalah sahnya dalam jual beli, apabila penjual dan pembeli dalam keadaan sadar, tidak tidur, anak yang sudah cukup umur, karena apabila diperbolehkannya anak kecil melakukan jual beli, dia akan membuat kerusakan, seperti menjual barang cacat, karena anak kecil tidak mengerti aturan dalam Islam. Begitu juga sebaliknya orang gila yang tidak berakal dilarang melakukan jual beli. Dapat disimpulkan jual beli boleh dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan sadar.

b) Tidak pemboros

⁵⁶ Nasrun Haroen, 2000, *Fiqih muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hal., 115

Dalam hal ini dinyatakan oleh Allah SWT dalam Firman-Nya dalam surat Al-Isra' ayat 27.

إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيْطَانِ ط وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا ﴿٢٧﴾

Artinya: Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudarasaudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.

Maksud pada ayat di atas, Allah telah melarang hambanya melakukan suatu pekerjaan dengan tujuan untuk menghamburhamburkan hartanya, karena perbuatan tersebut merupakan sebuah pemborosan, yang telah dijelaskan pada ayat di atas bagi orang yang melakukannya, merupakan perbuatan syaitan. Maksud pemborosan di sini, suatu pekerjaan yang tidak bermanfaat.

c) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Artinya yaitu, prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila perinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah. Sebagai mana firman Allah Surat Q.S. An-Nisa ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan hartasesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.

Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak sendiri tanpa tipu daya dan paksaan.

(1) Syarat untuk barang yang diperjual belikan

Untuk barang yang diperjual belikan hendaklah barang tersebut bersih barangnya, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan aqad, antara lain, mampu menyerahkan mengetahui dan barang yang diaqadkan ada di tangan.

(2) Shighat atau lafaz ijab qabul.

Ijab adalah perkataan penjual seperti saya jual barang ini harga sekian.⁵⁷ Qabul adalah perkataan pembeli, seperti saya beli dengan harga sekian. Ijab qabul adalah yang dilakukan oleh orang yang melakukan tindakan aqad, lafal aqad berasal dari bahasa arab “*Al-aqdu*” yang berarti perikatan atau perjanjian dan pemufakatan “*Al-ittifaq*” secara bahasa atau etimologi fiqih aqad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari’ah yang berpengaruh pada obyek perikatan,

⁵⁷ Sudarsono, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rieneka Cipta, Jakarta, hal. 401

maksudnya adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'.⁵⁸ Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun aqad terdiri atas empat macam. Pertama, pernyataan untuk mengikat diri (pernyataan aqad) kedua, pihak-pihak yang beraqad, ketiga, obyek aqad, empat, tujuan aqad.

Adapun syarat-syarat umum suatu aqad adalah sebagai berikut:

- (a) Pihak-pihak yang melakukan aqad telah cukup bertindak hukum.
- (b) Objek aqad diakui oleh syara'
- (c) Aqad itu tidak dilarang syara'
- (d) Aqad itu bermanfaat
- (e) pernyataan ijab tetap utuh dan shahih sampai terjadinya qabul
- (f) ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.
- (g) Tujuan aqad jelas diakui syara' dalam jual beli tujuannya memindahkan hakmilik penjual ke pembeli.
- (h) Tujuan aqad tidak bertentangan dengan syara'.

⁵⁸ Syamsul Anwar, 2010, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, hal., 69

Berdasarkan syarat umum di atas, jual beli dianggap sah jika terpenuhi syarat-syarat khusus yang disebut dengan syarat Ijab dan Qabul sebagai berikut.⁵⁹

- (a) orang yang mengucapkan telah balikh dan berakal
- (b) Qabul sesuai dengan ijab
- (c) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis.

Ulama Hanafiah dan Malikiyah mengatakan bahwa antara ijab dan qabul boleh diantarai waktu yang telah disepakati sehingga pihak pembeli sempat berfikir. Namun Ulama safiiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa antara ijab dan qabul tidak terlalu lama yang dapat menimbulkan dugaan bahwa objek pembicaraan tersebut berubah.

Pada zaman modern, perwujudan ijab dan kabul tidak lagi diucapkan tetapi dilakukan dengan sikap mengambil barang membayar uang dari pembeli, serta menerima uang dan menyerahkan barang tanpa ucapan apapun. Contohnya jual beli yang berlangsung di pasar swalayan. Dalam fiqih muamalah jual beli semacam ini disebut dengan bai' al-muathah, namun jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli seperti ini hukumnya boleh jika hal itu sudah menjadi kebiasaan masyarakat.

⁵⁹ Mardani, 2012, *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, Kencana, Jakarta, hal., 74

1. Ada barang yang diperjual belikan.

a. Barang yang ada di dalam kekuasaan penjual (milik sendiri).

Barang atau benda yang akan diperjual belikan adalah milik seseorang atau milik sendiri bukan milik orang lain, barang yang sifatnya belum dimiliki oleh seseorang tidak boleh diperjualbelikan. Memperjual belikan ikan yang masih di dalam laut atau burung yang masih di alam bebas, karena ikan atau burung itu belum dimiliki oleh penjual, tentang larangan menjual sesuatu yang bukan miliknya, tanpa seizin pemilik barang tersebut jual beli yang demikian adalah haram.

b. Barang yang jelas zatnya, ukuran dan sifatnya (dapat diketahui)

Hendaklah yang menjual dan membeli mengetahui jenis barang dan mengetahui harganya. Hal ini untuk menghindari kesamaran baik wujud sifat dan kadarnya.⁶⁰ Jual beli yang mengandung kesamaran adalah salah satu jual beli yang diharamkan oleh Islam. Boleh menjual barang yang tidak ada di tempat aqad dengan ketentuan dijelaskan sifatnya yang mengakibatkan ciri-ciri dari barang tersebut dapat diketahui, jika ternyata barang tersebut sesuai dengan barang yang disepakati, maka wajib membelinya, tapi jika tidak sesuai

⁶⁰ Husain Syahatah, Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir, 2005, *Transaksi dan Etika Bisnis Islam*, Visi Insani Publishing, Jakarta, hal., 167

dengan yang disifatkan maka dia mempunyai hak memilih untuk dilansungkan akad atau tidak.⁶¹

c. Barang yang dapat diserahkan.

Barang atau benda diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁶²

d. Suci Bendanya

Diantara benda yang tergolong najis adalah bangkai, darah, daging Babi, para ulama sepakat tentang keharamannya dengan berdalil pada firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 173 :

إِنَّمَا حَرَّمَ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةَ وَالدَّمَ وَلَحْمَ الْخِنزِيرِ

Artinya: Sesungguhnya Allah hanya mengharamkan bagimu bangkai, darah, daging babi.

Juga dalam firmanNya pada surat Al-Maidah ayat: 3

حُرِّمَتْ عَلَيْكُمُ الْمَيْتَةُ وَالدَّمُ وَلَحْمُ الْخِنزِيرِ

Artinya: Diharamkan bagimu (memakan) bangkai, darah, daging babi.

⁶¹ Hamzah ya'qub, 1984, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Dipenogoro, Bandung, hal., 86

⁶² Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajadi, 2012, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal, 145.

Maksud ayat di atas dapat disimpulkan bahwa tentang bangkai, darah dan daging babi, sangat dilarang untuk diperjual belikan, (Haram) barang yang tidak suci sebagaimana yang telah di cantumkan di atas. Maksudnya Allah melarang hambanya melakukan jual beli, sesuatu barang yang haram, atau melakukan sebuah penipuan. Jelas hal ini bertentangan dengan rukun dan syarat jual beli itu sendiri.

e. Barang yang bermanfaat menurut syara'

Pengertian barang yang dapat dimanfaatkan tentu sangat relative, sebab pada hakikatnya seluruh barang yang dijadikan sebagai objek jual beli merupakan barang yang dapat dimanfaatkan, seperti untuk dikonsumsi (beras sayur-mayur dan lain-lain) di nikmati keindahannya seperti (bunga, hiasan, rumah), dinikmati suaranya (Radio, TV, dll) serta digunakan untuk keperluan yang bermanfaat seperti seorang membeli bahan bakar minyak untuk kendaraan supaya lebih cepat dalam menempuh perjalanannya, yang dimaksud dengan barang yang dapat dimanfaatkan adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Agama (Syari'at Islam). Maksud pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma Agama.

Demikianlah rukun dan syarat jual beli yang telah ditetapkan oleh para ulama, hanya rukun dan syarat yang menyebabkan jual

beli yang sesuai dengan ketentuan syara' jika segala ketentuan-ketentuan tersebut telah terpenuhi maka jual beli yang dilakukan sah menurut hukum Islam.

4. Macam-Macam Jual Beli

Secara garis besar dalam Islam, dikenal beberapa bentuk dan jenis jual beli, adapun secara globalnya jual beli itu dibagi kedalam dua bagian besar yaitu:

a. Jual beli shahih.

Jual beli sah yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khiyar lagi. Jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat adalah boleh atau sah dalam Agama Islam, selagi tidak terdapat padanya unsur-unsur yang dapat membatalkan kebolehan kesahannya. Adapun hal-hal yang menggugurkan kebolehan atau kesahan jual beli pada umumnya adalah sebagai berikut.

- 1) Menyakiti si penjual
- 2) Menyempitkan gerakan pasar
- 3) Merusak ketentuan umum.

b. Jual beli yang batal atau fasid.

Batal adalah tidak terwujudnya pengaruh amal pada perbuatan di dunia karena melakukan perintah syara' dengan meninggalkan syarat dan rukun yang mewujudkannya, Jual beli yang batal adalah apabila salah satu rukunnya dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu

pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan, seperti jual beli yang dilakukan anak kecil, orang yang gila atau barang yang diperjual belikan adalah barang-barang yang diharamkan syara' seperti bangkai, darah, babi dan khamr. Jual beli yang batal ini banyak macam dan jenisnya, diantaranya adalah.

a. Jual beli buah yang belum muncul di pohonnya.

Memperjual belikan yang putiknya belum muncul di pohonnya, atau anak sapi yang belum ada, sekalipun di perut induknya telah ada. Maksudnya adalah melarang memperjual belikan yang putiknya belum muncul di pohonnya, atau anak sapi yang belum ada, sekalipun diperut induknya telah ada karena jual beli yang demikian adalah jual beli yang tidak ada, atau belum pasti baik jumlah maupun ukurannya.

b. Menjual barang yang tidak bisa diserahkan pada pembeli.

Seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang di udara atau juga seperti menjual ikan yang masih ada di dalam air yang kuantitasnya tidak diketahui, hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah Saw berikut ini.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا تَشْتَرُوا السَّمَكَ

فِي الْمَاءِ فَإِنَّهُ غَرَرٌ⁴²

Artinya: Ibnu Mas'ud ra. Berkata, Rasulullah Saw bersabda janganlah membeli ikan dalam air karena itu gharar.(HR Bukhori).

Maksud dari hadis di atas adalah menjual barang yang tidak jelas baik itu ukuran, bentuk, dan jenis barang yang akan dijadikan objek jual beli, dengan adanya larangan hadis tersebut, maka haram bagi orang yang melakukan jual beli yang bendanya tidak dapat diserahkan.

c. Jual beli yang mengandung unsur penipuan

Jual beli yang mengandung unsur penipuan yang pada lahirnya baik, tapi dibalik itu terdapat unsur penipuan, sebagaimana terdapat dalam sabda Rasulullah Saw tersebut di atas. Contohnya yang lain juga dikategorikan jual beli yang mengandung unsur penipuan adalah jual beli al-Mazabanah (barter yang diduga keras tidak sebanding), contohnya menukar buah yang basah dengan buah yang kering, karena yang dikhawatirkan antara yang dijual dan yang dibeli tidak seimbang. Hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah Saw berikut ini.

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الصُّبْرَةِ

مِنَ التَّمْرِ لَا يُعْلَمُ كَيْلُهَا بِاَلْكَيْلِ الْمُسَمَّى مِنَ التَّمْرِ

Maksud hadis di atas adalah melarang jual beli dengan cara menukar antara barang yang sejenis dan barang yang sudah ditakar dengan barang yang belum ditakar karena jual beli yang demikian adalah mengandung unsur penipuan, atau menjual barang yang takarannya tidak sesuai dengan aqadnya atau mengurangi takarannya.

d. Jual Beli Takaran Dalam Islam

Hendaklah apabila seseorang jika melakukan jual beli dengan cara menggunakan takaran atau timbangan harus sesuai dengan apa yang telah diakadkan kepada pihak pembeli atau menggunakan takaran yang sah, jual beli ini dapat dilihat dalam firman Allah Q.S Almutaffifin ayat 1-3 sebagai berikut :

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ ﴿١﴾ الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ﴿٢﴾ وَإِذَا كَالُوهُمْ
أَوْ وَزَنُوهُمْ يُخْسِرُونَ ﴿٣﴾

Artinya: kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang.(yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi,dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi.

Maksud ayat diatas adalah Allah melarang keras kepada orang-orang yang melakukan transaksi jual beli menggunakan takaran dan timbangan yang tidak sesuai dengan apa yang diakadkan atau tidak sesuai dengan kenyataannya, maksudnya orang yang curang di sini ialah orang-orang yang curang dalam menakar dan menimbang.

5. Bentuk Jual Beli Yang Dilarang

Jual beli yang batil adalah jual beli yang salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan. Adapun jual beli yang dilarang antara lain :

a. Jual beli barang yang tidak ada (*Bai' al ma'mun*)

Menurut Ibn Tamiyah dan Ibn Qoyyim jual beli yang tidak ada ketika akad adalah boleh sepanjang barang tersebut benar- benar ada menurut perkiraan adat dan dapat diserahkan terimakan setelah akad berlansung. Karena sesungguhnya larang menjual barang ma'dum tidak terdapat di Al- qur'an dan sunnah. Yang dilarang adalah jual beli yang mengandung nsur gharar, yakni jual belibarang yang sama sekali tidak mungkin bisa diserahkan terimakan.⁶³

Jual beli dengan cara melempar, seperti seseorang mengatakan “aku lempar apa yang ada padaku dan engkau melempar yang ada padamu.” Kemudian dari keduanya membeli dari yang lain dan masing- tidak mengetahui jumlah barang pada yang lain. Menjual barang yang tidak dapat diserahkan terimakan.

Menjual barang yang tidak dapat diserahkan terimakan kepada pembeli tidak sah. Misalnya, menjual anak binatang yang masih dalam kandungan. Dalam hal ini seluruh ulama fikih sepakat bahwa jual beli ini adalah tidak sah.

⁶³ M. Ali Hasan, 2003, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, edisi 1, cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta. hal., 95

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Mengantisipasi Persoalan Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg

Kehidupan manusia tidak terlepas dari hubungan dengan manusia lain, dengan tujuan yaitu melangsungkan kehidupan sehari-hari, untuk diri sendiri maupun keluarganya. Keperluan dalam kehidupannya antara lain keperluan akan tanah dan tempat tinggal. Setiap orang memerlukan tanah sebagai suatu kebutuhan yang sangat pokok, sehingga setiap orang selalu berusaha untuk mendapatkan tanah yang salah satu caranya melalui jual beli. Dalam jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, salah satu contohnya adalah dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dimana salah satu pihak (dalam hal ini penjual) melakukan wanprestasi.

Wanprestasi dalam perjanjian jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkannya proses pembuatan sertipikat tanahnya oleh penjual. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas suatu

barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.⁶⁴

Jual beli di bawah tangan atau peralihan hak milik atas tanah tidak melalui PPAT adalah perbuatan hukum pemindahan hak melalui jual beli yang hanya dilakukan berdasarkan kesepakatan masing-masing penjual dan pembeli dan hanya dihadiri oleh Kepala Desa/Kepala adat serta tanpa berdasarkan akta oktentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk terjadinya perjanjian jual beli tanah, pada pelaksanaannya dimana kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli telah terjadi suatu kesepakatan dan setuju mengenai benda dan harga. Si Penjual menjamin kepada Pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada Pembeli, sedangkan Pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian harus memnuhi empat syarat yaitu : 1) Adanya mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) Suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal.

⁶⁴ R. Subekti, 1987, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.161-162.

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsesuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.⁶⁵ Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memnuhi tiga sifat yaitu:⁶⁶

1. Harus bersifat Tunai, yaitu harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
2. Harus bersifat Terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum;
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang

⁶⁵ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta , hal.10

⁶⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. Rev, cet. 12, Djambatan, Jakarta, hal. 317

caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

Dari uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa akta di bawah tangan yang dipergunakan sebagai alat bukti (yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan) dan berlaku pula untuk akta otentik maupun setidak-tidaknya mempunyai kekuatan pembuktian terhadap siapa yang membubuhkan tandatangan di dalam akta itu. Suatu akta (surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas.

Sehingga dalam hal ini, apabila memang benar telah terjadi jual-beli tanah dan melalui AJB, maka PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan hal-hal tersebut di atas. AJB bukan bukti yang sempurna sebagai dasar kepemilikan tanah dikarenakan belum dilakukan proses balik nama atas sertifikat tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan **Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah**. Pasal 1 angka 20 menyatakan, “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (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”.

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatakan bahwa penerbitan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat tanah) atas pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat.

Selanjutnya mengenai cara atau prosedur balik nama sertifikat tanah yang sudah diperolehnya setelah selesai transaksi jual beli. Balik nama sertifikat tanah biasanya dilakukan karena beberapa hal:

1. Membeli tanah dari pemilik sebelumnya; (hal ini tidak terlalu menjadi masalah kalau kita membelinya dari *developer*, karena biasanya mereka sudah sekaligus membantu mengurus balik nama tersebut).
2. Mengurus balik nama dari pewaris. Jadi sebelumnya nama orang tua, lalu orang tua meninggal dan harus balik nama ke para ahli waris. Atau kalau suami meninggal maka sertifikat tanah tersebut dibalik nama atas nama istri dan anak-anak sebagai ahli waris.

Banyak orang yang menganggap remeh mengenai balik nama sertifikat karena berpikir daripada harus mengeluarkan uang untuk balik nama lebih baik ditunda terlebih dahulu, jadi banyak yang belum paham mengapa balik nama perlu dilakukan. Dalam pelaksanaannya, berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Berdasarkan asas pelaksanaan, maka Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak

Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah ini bertujuan untuk:⁶⁷

1. Memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Bahwa balik nama sertifikat tanah ke nama pemilik yang sah tanah tersebut sangat penting karena tujuannya adalah untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan. Artinya apabila kedepan ada masalah yang timbul berkaitan dengan tanah tersebut, maka nama yang tercantum didalam sertifikat tersebut yang akan dilindungi oleh hukum.⁶⁸

Peralihan hak atas tanah dapat ditafsirkan sebagai suatu perubahan hukum yang dikuatkan dengan akta autentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT sebagai dasat yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada orang lain. Jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan materil dan formil. Syarat

⁶⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

⁶⁸ <https://www.lawyersclubs.com/mau-balik-nama-sertifikat-tanah-tetapi-pemiliknya-sudah-meninggal-bagaimana-caranya-ya-silahkan-cek-solusinya/>, diakses pada tanggal 30 Juli 2024, pukul 19.10

materil ada pihak penjual dan pembeli sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Syarat formil berupa kepemilikan tanah dan dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dibuktikan dengan akta jual dibuat dihadapan PPAT. Pihak penjual dan pembeli harus menghadap PPAT, atau masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.⁶⁹

Syarat sah jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah yaitu syarat materil. Pemegang hak atas tanah dan berwenang menjual hak atas tanah dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Bagi penjual, berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dengan syarat orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau selain sertipikat, telah dewasa. Jika belum dewasa, diwakili oleh walinya. Jika dalam pengampunan, diwakili oleh pengampunya. Jika penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil. Jika hak atas tanah yang akan dijual adalah harta bersama, penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pasangannya.

Berikut ini beberapa prosedur transaksi jual beli tanah yang sah secara hukum melalui notaris yaitu:

1. Pengecekan Sertifikat dan Dokumen PBB
2. Harus Sudah Disetujui Semua Pihak
3. Penyelesaian Pajak

⁶⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hal. 211

4. Proses Akta Jual Beli (AJB)
5. Penyerahan Dokumen AJB
6. Balik Nama Kepemilikan Tanah

Proses ini bisa dilakukan di kantor pertanahan dengan membawa dokumen pendukung, yaitu dokumen penjual dan dokumen pembeli. Rincian dokumen tersebut, di antaranya adalah sebagai berikut.

a. Dokumen Pembeli Terdiri Dari:

- 1) Salinan Kartu Tanda Penduduk
- 2) Salinan Kartu Keluarga
- 3) Salinan Akta Nikah (bila sudah menikah)
- 4) Salinan NPWP
- 5) Tanda bukti lunas pembayaran BPHTB
- 6) Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani
- 7) AJB dari PPAT

b. Dokumen Penjual Terdiri Dari:

- 1) Salinan Kartu Tanda Penduduk
- 2) Salinan Kartu Keluarga
- 3) Salinan Akta Nikah
- 4) Sertifikat Hak Atas Tanah
- 5) Bukti lunas pembayaran PPh

Akta jual beli di buat di hadapan PPAT merupakan telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain yang pembeli. Selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan

Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan perubahan data pada sertipikat dan buku tanahnya.⁷⁰ Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Seorang yang memiliki tanah, karena kebutuhan tertentu kadang tanah yang bersangkutan dipindahkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat berupa jual-beli, hibah, tukar menukar.

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu “setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat”

Pada dasarnya pelaksanaan proses Balik nama ini dilakukan di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada, apabila proses tersebut selesai maka pada Sertifikat tanah yang dimaksud akan tertera nama pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, sedangkan nama pemilik lama dicoret.

Dengan demikian proses Balik Nama telah selesai dilakukan sehingga pembeli telah sah sebagai pemilik tanah yang baru dengan dasar adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di depan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang dihadiri oleh penjual atau pembeli tanpa terkecuali sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁷⁰ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 367-370

Pendaftaran Tanah, jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, apabila penjual tanah tersebut tidak diketahui lagi keberadaannya atau hilang maka dapat menempuh upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan pengesahan jual beli kepada Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut berada.

Dengan menjadikan penjual tanah tersebut sebagai tergugat dan memohonkan kepada pengadilan untuk mengesahkan jual beli tanah dengan kwitansi tersebut sah menurut hukum, dan biasanya pengadilan akan memutuskan gugatan tersebut dengan putusan *Verstek* (Tanpa Kehadiran Tergugat).

Hal tersebut merujuk kepada Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

Atas dasar putusan pengadilan tersebut yang telah memiliki kekuatan hukum mengikat (*inkracht van gewijsde*) sehingga proses balik nama SHM Bapak tersebut dapat diproses oleh kantor pertanahan dengan melengkapi syarat-syarat dan mengikuti Standar Operasional Prosedur (SOP) yang dapat dilihat pada Perkaban Nomor 1 Tahun 2010.

Salah satu sengketa yang timbul dari jual beli hak atas tanah yang telah diputuskan oleh pengadilan adalah putusan pengadilan negeri Semarang nomor: 214/Pdt.G/2022/PN Smg pada kasus mengenai jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan, dimana Penggugat yaitu Parjoko dan para Tergugat telah terjadi Jual beli atas sebidang tanah tersebut dengan Harga Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Maret 2013 dihadapan Notaris Indrijadi, S.H, maka tergugat menyerahkan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat serta sebuah sertifikat Hak Milik Nomor kepemilikan Hak Milik Nomor 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) tersebut, Penggugat selaku pembeli belum melakukan balik nama sertifikat sehingga status hak tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 777 Kelurahan Kedungmundu, seluas \pm 96 m² (Sembilan puluh enam meter persegi) masih atas nama Tergugat, sebagai bukti kepemilikan atas sebidang tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga untuk keabsaan atas jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 06 Maret 2013 yang diketahui dan ditanda tangani oleh Pejabat Pemerintah yaitu Notaris Indrijadi, S.H.

Untuk menyelesaikan Adminitrasi dan menghadap ke PPAT untuk proses balik nama atas sertifikat tanah dan bangunan tersebut tergugat berjanji akan datang menemui Penggugat untuk menanda tangani Akta Jual beli berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat biaya-biaya yang

timbul untuk proses balik nama terhadap jual beli tersebut ditanggung oleh Penggugat, sehingga pada saat itu Penggugat belum memiliki biaya, maka Penggugat menunggu dulu untuk melakukan proses balik nama atas sertifikat tanah tersebut;

Setelah tergugat menjual serta menyerahkan penguasaannya kepada Penggugat atas tanah tersebut, Penggugat hilang komunikasi dengan Tergugat untuk menghadap kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam Hal melakukan proses balik nama atas sertifikat, namun Penggugat tetap berusaha untuk tetap mencari informasi tentang keberadaan tempat tinggal tergugat hingga sekarang.

Dikarenakan tidak diketahui lagi tempat tinggal dan keberadaan Tergugat, maka Penggugat mengalami kesulitan dalam melakukan proses balik nama atas sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang, maka dari itu penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat memutuskan bahwa Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah atas sebidang tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam surat pernyataan jual beli dibawah tangan, diketahui dan di tandatangani oleh pejabat pemerintah yaitu PPAT.

Menurut hasil wawancara penulis dengan Evi Novita Tri Setyorini, SH.,M.Kn⁷¹ selaku PPAT Kota Semarang terkait bahwa oleh karena sudah dipenuhi pembayaran secara lunas dari Penggugat selaku pembeli, maka telah dipenuhinya syarat tunai dalam peralihan hak kepemilikan tersebut.

⁷¹ Hasil wawancara dengan Evi Novita Tri Setyorini, SH.,M.Kn, selaku PPAT di Kota Semarang, pada tanggal 17 Juli 2024, pukul 10.15 wib

Berdasarkan hal ini juga, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa dari bukti, bukti Sertifikat Hak Milik, serta dari keterangan saksi-saksi, terbukti bahwa telah terjadi jual beli dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat. Kemudian oleh karena jual beli tersebut telah dibayar lunas dan sudah dilakukan penyerahan Sertifikat Hak Milik, maka dinyatakan bahwa jual beli tersebut adalah sah menurut hukum. Bahwa, karena dalam pertimbangan telah dinyatakan sah jual belinya, maka kepemilikannya juga harus dinyatakan sah sebagai milik Penggugat, meskipun peralihan haknya dari Tergugat kepada kepada penggugat belum didaftarkan/dilaksanakan. Sehingga pula dapat dinyatakan, bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.

Penjual dalam kasus yang diteliti ini ternyata tidak lagi dapat dicari keberadaanya, demikian juga wakilnya yang sah. Keadaan ini dapat mengakibatkan satu-satunya jalan untuk menyelesaikan proses balik nama harus menggunakan gugatan dan keputusan pengadilan. Gugatan dapat diajukan ditempat kedudukan atau alamat terakhir penjual diketahui dalam hal ini alamat yang tercantum dalam Sertipikat Hak milik (SHM) yang masih atas nama penjual yang kebetulan berkedudukan sama dengan lokasi tanah yang di jualbelikan secara bawah tangan dan masuk ke dalam wilayah Kota Semarang yang merupakan kompetensi Pengadilan Negeri Semarang.

Pembeli melalui kuasa hukum insidenstilnya mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan menyertakan dokumen yang ada yakni sertipikat hak milik yang telah dikuasainya dan kwitansi pembayaran.

Untuk memperkuat keyakinan hakim, pembeli dapat menghadirkan dua orang saksi yang mengetahui jual beli dibawah tangan tersebut. Akibat hukumnya adalah penggugat dapat melakukan proses balik nama berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Prinsip terang dan tunai dalam suatu transaksi jual-beli tanah dimaksudkan agar transaksi jual-beli (hak atas) tanah tersebut berlangsung sah di mata hukum dan resmi secara administratif. Dalam hal prinsip tersebut diabaikan, suka atau tidak, transaksi tersebut belumlah dapat dianggap sah dan resmi. Inilah yang umum disebut sebagai jual-beli tanah dibawah tangan.

Dalam kenyataannya, persoalan atau kasus peralihan hak atas tanah seperti ini banyak ditemui dalam masyarakat. Kemungkinan besar hal ini disebabkan oleh kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya kepastian hukum atas transaksi jual beli tersebut.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan itu melalui proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan melakukan perbuatan hukum, yaitu dengan pembuatan Akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dihadapan PPAT, sebagai Pejabat Umum.⁷². Sehingga Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain membuat Akta juga mengesahkan pembuatan hukum tertentu, walaupun demikian PPAT juga tidak luput adanya hambatan dalam menjalankan perannya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pembuatan Akta.

⁷² Eko Puji Hartono 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

Pengesahan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, terdapat 8 (delapan) akta yang bisa dibuat oleh PPAT yaitu Akta Jual Beli, Akta tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemasukkan Kedalam Perusahaan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Umumnya, mereka mengetahui betul bahwa urusan jual-beli tanah harus dilakukan melalui kantor notaris (khususnya melalui kantor PPAT). Akan tetapi, keharusan itu diabaikan dan menganggapnya dapat dilakukan pada kesempatan waktu berikutnya. Atau, bisa para pihak terkendala dengan kewajiban pembayaran pajak-pajak (pajak penjual dan pajak pembeli) maupun biaya-biaya jual-beli (biaya notaris/PPAT dan biaya lainnya) sehingga memutuskan untuk melakukannya secara dibawah tangan terlebih dahulu.

Umumnya pula, dalam transaksi jual-beli tanah seperti ini, pihak penjual telah melunasi harga tanah dan pihak pembeli telah menyerahkan sertipikat tanah (sertifikat tanah). Selanjutnya sebagai bukti jual-beli, pihak penjual menyerahkan kuitansi tanda pembayaran harga tanah. Bidang tanah yang dibeli kemudian dikuasai secara fisik oleh pihak pembeli. Biasanya, transaksinya selesai sampai disitu.

Seiring dengan berjalannya waktu, pemilik baru kemudian merasa perlu untuk melakukan baliknama atas sertipikat tanah tersebut. Pihak penjual yang

dahulunya berjanji untuk membantu proses baliknama ternyata sulit ditemui atau malah tidak lagi diketahui tempat tinggalnya.

Bila mengikuti aturannya, maka setelah transaksi jual-beli tanah dilakukan secara dibawah tangan, maka jual-beli tersebut harus dilanjutkan ke tahapan pengesahan. Pihak penjual dan pembeli wajib mengesahkan jual-beli tersebut dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat. Namun, sebelum penandatanganan AJB tersebut, pajak penjual berupa PPh dan pajak pembeli berupa BPHTB harus dilunasi melalui kantor pajak terkait.

Dalam kondisi dimana pihak penjual tidak lagi dapat diminta kehadirannya, tentu urusan pengesahan jual-beli tersebut menjadi terhambat. Lantas, apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pembeli untuk dapat mengesahkan jual-beli tanah tersebut tanpa kehadiran pihak penjual sehingga dapat dilanjutkan dengan proses baliknama sertipikat tanah melalui Kantor Pertanahan BPN setempat.

Untuk mengantisipasi persoalan jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberadaannya penjual dianalisa menggunakan teori kepastian hukum bahwa dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik. Karena itikad baik (*Te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi dua macam, yaitu; (1)

itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.⁷³

Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subyek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian memberikan kejelasan dalam perbuatan hukum seperti pelaksanaan perjanjian dalam bentuk prestasi dan bahkan saat terjadi adanya wanprestasi.

Kepastian hukum atas kepemilikan tanah dibuktikan dengan sebuah sertipikat. Di mana sertipikat tanah tersebut menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini dapat diartikan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Data-data yang terdapat di sertipikat merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah yang mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang

⁷³ Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hal. 260.

disajikan pada Kantor Pertanahan.⁷⁴ Dengan adanya sertipikat tersebut akan memberikan kekuatan pembuktian bagi orang yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut bilamana terjadi sengketa perdata yang dipersidangan di Pengadilan Negeri.

Terkait perkara pertanahan apabila sudah mendapatkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap makapatutlah putusan tersebut dihormati dan dipatuhi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang diamanatkan untuk melaksanakan fungsi eksekutif di bidang pertanahan. Tidak perlu timbul keraguan dan keengganan bagi pejabat yang berwenang di BPN untuk melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena secara hukum, pelaksanaan putusan pengadilan, dalam hal ini adalah berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah yang didasarkan putusan pengadilan merupakan bagian dari pelaksanaan eksekutif yang dilandasi dan dielaborasi dengan produk kekuasaan yudikatif yaitu putusan pengadilan. Dengan demikian tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan merupakan wujud implementasi supremasi hukum yang dapat dikategorikan sebagai tindakan konstitusional. Begitupun sebaliknya, penegak hukum yaitu hakim, apabila diketahuinya bahwa objek yang diperkarakan ternyata telah mempunyai putusan berkekuatan hukum tetap dan merupakan hasil dari pendaftaran hak berdasarkan putusan pengadilan berupa catatan pada buku tanah dan sertipikat, maka demi kepastian hukum

⁷⁴ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, cet. 1, Arkola, Surabaya, hal. 110-111

dan tegaknya supremasi hukum seyogyanya perkara terhadap objek yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak dilanjutkan.

Mengantisipasi Persoalan Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg maka dalam melakukan perjanjian jual beli harus berpegang prinsip pada asas itikad baik. Pihak pembeli juga harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan dalam melakukan jual beli tanah sampai dengan proses balik nama. Dengan demikian, apabila semua syarat tersebut terpenuhi, maka proses jual beli tanah sampai dengan proses balik nama sertifikat dapat berjalan lancar tanpa hambatan apapun.

B. Penyelesaian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg

Hukum tanah nasional konsepsinya didasarkan pada hukum adat dan pelaksanaannya mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat maka jual beli hak atas tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik atau penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Masyarakat di pedesaan masih menggunakan aturan hukum adat yang berlaku. Hal ini bisa dilihat dari cara hidup masyarakatnya yang masih melakukan praktek jual beli hak atas tanah di bawah tangan. Syarat

sahnya jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil dan terang. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum hutang piutang bukan hukum pertanahan.

Sifat riil berarti bahwa kehendak yang telah diucapkan oleh penjual dan pembeli harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya dengan diterimanya uang pembayaran oleh penjual dan dibuatnya perjanjian di hadapan Kepala Desa. Perbuatan hukum jual beli secara terang maksudnya adalah jual beli dilakukan di hadapan Kepala Desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Jual beli tanah memiliki ciri dan corak khusus sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlakunya Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat.⁷⁵ Namun sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan Undang-Undang

⁷⁵ Sulisrudatin, N, 2014, "Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria", *Jurnal Ilmiah Hukum*, Dirgantara, Volume 4, No. 2,

Peraturan Agraria (UUPA). Setelah berlakunya Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah juga menggunakan Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA).

Pada Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA), istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.⁷⁶ Namun karena pada Pasal 5 Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) disebutkan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) adalah sesuai dengan hukum Adat.

Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang dirubah menjadi **Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah**. Peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah ternyata juga mengatur mengenai peralihan tanah, seperti terlihat pada Pasal 94 ayat 3 yang menyatakan bahwa

⁷⁶ Zulhadji, A, 2016, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Volume 5, No. 4,

peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Peralihan suatu bidang tanah dapat terjadi dengan berbagai cara, salah satunya ialah melalui proses jual beli. Jual beli sebagai tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Misalnya penjualan rumah atau tanah, penjual menyerahkan kepada pembeli baik secara nyata maupun secara yuridis dengan jalan melakukan akta jual beli untuk proses balik nama (*overschrijving*) dari nama penjual kepada nama pembeli umumnya terdapat pada penyerahan benda-benda tidak bergerak.⁷⁷ Peralihan bisa disengaja oleh adanya perbuatan hukum seperti jual beli, baik secara adat maupun berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bila merujuk pada hukum adat dalam perbuatan jual beli unsur yang terpenting adalah terpenuhinya syarat terang dan tunai. Menurut Sumardjono syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil dan terang.⁷⁸ Hal yang sama dinyatakan oleh Ridwan, dalam hukum adat jual beli tanah dikenal istilah bentuk jual lepas yaitu suatu penyerahan tanah kepada pihak lain (pembeli), dengan pembayaran harga tanah secara tunai, dimana hak milik atas tanah itu berpindah ke tangan pembeli untuk seterusnya.⁷⁹ Lazimnya terdapat

⁷⁷ Nur 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*, Volume 13, Nomor 3. hal. 283-287.

⁷⁸ Maria SW. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas. Jakarta, hal. 119

⁷⁹ Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat*, Dewaruci Press. Jakarta, hal. 38

kebiasaan untuk melakukannya secara tertulis, yang ditandatangani sendiri oleh penjual, diketahui oleh kepala persekutuan serta turut ditandatangani oleh saksi-saksi yang diperlukan.⁸ Pada kenyataannya jual beli hak atas tanah secara adat masih menjadi alternatif yang dipilih oleh masyarakat di berbagai daerah terutama pada masyarakat yang jauh dari perkotaan, selain dirasa mudah dan efisien, jual beli secara adat juga dari segi biaya jauh lebih terjangkau.

Jual beli dalam hukum perdata diatur pada Pasal 1457, Pasal 1458, Pasal 1459 dan Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Titik persamaan antara hukum adat dengan hukum perdata dalam perihal jual beli ialah bahwa jual beli mengandung tujuan perekonomian yang tertentu yaitu memindahkan hak milik atas sesuatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain.

Akta dikenal ada 2 (dua) jenis akta, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik memiliki kekuatan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, dan orang-orang yang mendapat hak darinya.⁸⁰ Akta di bawah tangan diakui dalam KUH Perdata yaitu Pasal 1320 telah ditentukan syarat sahnya perjanjian. suatu akta yang tidak dibuat di hadapan PPAT adalah tetap sah sepanjang para pihak tetap sepakat dan memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Fungsi akta ada 2

⁸⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan IV, Sinar Grafika. Jakarta, hal. 179.

yaitu fungsi formal yang menentukan lengkapnya (bukan untuk sahnya), dan fungsi akta sebagai alat bukti di kemudian hari.

Maksud di bawah tangan adalah suatu perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat di mana 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. Cenderung untuk melakukan jual beli tanah di bawah tangan disebabkan karena biayanya tidak terlalu banyak dan prosesnya sangat mudah, yaitu cukup dihadiri oleh Kepala Adat/Kepala Desa dan saksi-saksi, maka proses jual beli tanah yang terjadi sudah sah.

Berbagai literatur menunjukkan bahwa bagi masyarakat adat jika harus ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dari segi biaya yang dikatakan tidak pasti. Karena dalam prakteknya, harga yang tercantum di Badan Pertanahan Nasional (BPN) ternyata tidak sesuai dengan jumlah yang harus dibayarkan. Maksudnya, adanya biaya yang tidak terduga sehingga melebihi jumlah biaya yang tercantum. Hal inilah yang menyebabkan masyarakat kurang tertarik untuk melakukan jual beli tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Beberapa contoh praktek jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi, diantaranya :

1. Jual beli tanah di bawah tangan melalui selemba kwitansi yang di saksi oleh suami isteri masing-masing sebagai saksi

dengan menuliskan jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada penjual serta dituliskan nama terang masing-masing pihak.

2. Jual beli tanah di bawah tangan melalui Kepala Adat/Kepala Desa dihadiri oleh Kepala Desa, pihak penjual, pihak pembeli, saksi-saksi dari perangkat desa dan tetangga dari tanah yang akan dijual.
3. Jual beli tanah di bawah tangan melalui selembur kwitansi hanya kedua belah pihak saja (keluarga masing-masing mengetahui proses tersebut).
4. Jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan saling kepercayaan antara pihak pembeli dan pihak penjual dengan hanya tandatangan kwitansi hal ini dengan alasan mereka masih memiliki hubungan sebagai saudara kandung, sehingga cukup diketahui kedua belah pihak dan keluarga masing-masing sudah cukup.

Ketentuan hukum yang harus diterapkan adalah jual beli tanah yang harus sesuai dengan yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dan **Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah**. Bahwa jual beli tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAT dengan dibuatkan suata akta jual beli tanah. Setelah proses jual beli dilakukan di hadapan PPAT, haruslah setelah itu dilakukan proses pendaftaran tanah berupa balik nama di Kantor Pertanahan melalui PPAT untuk mengganti nama yang terdapat pada sertipikat menjadi nama pemilik baru yang sebenarnya atas

tanah tersebut. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, maka pemilik tanah yang sebenarnya akan mendapatkan sertipikat tanah dengan namanya tercantum di sertipikat tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah. Proses pendaftaran tanah tersebut berlaku untuk tanah baik yang belum maupun yang sudah didaftarkan.⁸¹

Jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat dikatakan bahwa statusnya telah mengikat antara pihak penjual dengan pembeli, akan tetapi perbuatan hukum tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Dan untuk membuat jual beli tanah tersebut menjadi sah, maka segera datang ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli tanah. Alasan- alasan mengapa orang melakukan jual beli hak atas tanah dilakukan secara di bawah tangan, antara lain:

1. Ketidaktahuan orang yang bersangkutan terhadap proses atau prosedur jual beli hak atas tanah;
2. Orang yang bersangkutan membayangkan bahwa urusan jual beli hak atas tanah itu sulit dan berbelit-belit,
3. Karena menghindari biaya-biaya yang tidak terduga yang mereka tidak ketahui;
4. Faktor ekonomi orang yang bersangkutan.

⁸¹ Marindi Cintyana, Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Bersetipikat (Studi Kasus Perkara No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Sng), *Diponegoro Law Review, Volume 1, No. 4, Tahun 2012*, 1-7. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>.

Dalam kurun waktu tiga dekade terakhir ini masalah pertanahan di Indonesia telah mencuat ke permukaan. Ada beberapa kondisi yang menggambarkan masalah pertanahan tersebut diantaranya:

1. Semakin maraknya konflik dan sengketa tanah;
2. Semakin terkonsentrasinya pemilikan dan penguasaan tanah pada sekelompok kecil masyarakat;
3. Lemahnya jaminan kepastian hukum atas kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah.

Dilihat dari pihak-pihak yang bersengketa, sengketa tanah terjadi baik antara instansi pemerintah tertentu dengan masyarakat, masyarakat dengan investor, antar instansi pemerintah, maupun diantara masyarakat itu sendiri. Dilihat dari sisi objeknya, sengketa tanah dapat berbentuk:⁸²

1. Sengketa yang menyangkut tanah perkebunan yaitu berbentuk pendudukan dan penyerobotan tanah-tanah perkebunan yang telah dilekati dengan hak guna usaha, baik yang masih berlaku maupun yang sudah berakhir;
2. Sengketa yang berkaitan dengan tukar menukar tanah bengkok Desa/ tanah kas Desa, sebagai akibat perubahan status tanah bengkok Desa/ tanah kas Desa menjadi aset Pemda (Pemerintah Daerah).

Pada zaman orde lama “politik kerakyatan” dan politik *nation building* cenderung mengalihkan perhatian orang terhadap hak-hak rakyat atas tanah. Kalau ada sengketa, lebih bersifat lokal dan diwarnai dengan tumpang tindih kepemilikan tanah terutama di pedesaan. Di satu sisi ada sekelompok orang

⁸² Adrian Sutedi, 2006, *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahannya*, BP.Cipta Jaya, Jakarta, hal. 27.

yang memiliki tanah luas sedang pada sisi lain sejumlah orang memiliki tanah sempit atau tidak punya sama sekali. Upaya pemecahan sengketa tanah pada waktu itu adalah dengan *landreform* (retribusi tanah) kepada penduduk secara adil dan merata

Pada masa orde baru, permasalahan sengketa tanah telah berubah. Mereka yang berselisih bukan lagi sekedar petani pemilik tanah luas berhadapan tetapi antara pemilik modal (pengusaha), birokrat (Instansi Pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara) dan kroni-kroni kekuasaan berhadapan dengan para pemilik tanah maupun tuna kisma. Sedangkan berkaitan dengan isu yang melatarbelakangi timbulnya berbagai kasus sengketa tanah sangat beragam. Hal ini berkaitan erat dengan kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat di tempat kasus itu terjadi.⁸³

Menurut penulis, Penyelesaian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg dianalisa dari sudut pandang dengan menggunakan teori hukum progresif bahwa unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum. Asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum karena ia merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya peraturan hukum. Juga merupakan jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakatnya. Dengan singkat dapat dikatakan, bahwa melalui asas hukum ini peraturan-peraturan berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis.

⁸³ Bambang Eko Supriyadi, 2014, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 129

Penyelesaian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg adalah untuk memulai dan menyelesaikan persengketaan perkara perdata yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat, salah satu pihak yang bersengketa harus mengajukan permintaan pemeriksaan (megajukan gugatan) kepada pengadilan. Para pihak yang dilanggar haknya dalam perkara perdata disebut penggugat yang mengajukan gugatan kepada pengadilan dan ditujukan kepada pihak yang melanggar (Tergugat) dengan mengemukakan duduk perkara (*posita*) dan disertai dengan apa yang menjadi tuntutan penggugat (*petitum*).



LAMPIRAN

AKTA JUAL – BELI

Nomor: 69/2019

Lembar Pertama

Pada hari ini, Rabu tanggal 22 (duapuluh dua) bulan Mei tahun 2019 (dua ribu Sembilan belas)-----

Menghadap dihadapan saya ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRINARY, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 19 Agustus 2010 Nomor ----- 69/KEP-20.8/V/2010 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 Jakarta Selatan dan berkantor di Jalan Manggar Nomor 10, Semarang Tengah, Kota Semarang dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

- I. Tuan PARJOKO, lahir di Jakarta, pada tanggal 19 Agustus 1976, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Karangkulon, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 007, Kelurahan Tawangmangu, Kecamatan Tawangmangu, Kabupaten Karanganyar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 33225544770001. -----
-Untuk sementara waktu berada di Kota Semarang;-----
Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg tanggal 23 Mei 2022 yang salinan aslinya diperlihatkan kepada saya ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRINARY, Sarjana Hukum, Magister-----
Kenotariatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----
-Selaku PENJUAL, selanjutnya disebut: PIHAK PERTAMA -----
- II. Tuan PARJOKO, lahir di Jakarta pada tanggal 19 Agustus 1976, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Karangkulon, Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 007, Kelurahan Tawangmangu, Kecamatan Tawangmangu, Kabupaten Karanganyar, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan : 33225544770001;-----
-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:-----

- **Hak Milik Nomor : 777/Kedungmundu**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal ----- 02 Juni 2013, Nomor : 00300/KEDUNGMUNDU/2013, seluas \pm 96 M² (lebih kurang sembilanpuluh enam meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) :----- 11010407.04031, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak----- Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) :----- 33.74.040.007.004.0088.0, terletak di: -----
 - Provinsi : Jawa Tengah -----
 - Kota : Semarang -----
 - Kecamatan : Tembalang-----
 - Kelurahan : Kedungmundu-----
 - Jalan : Pandan Wangi II B13, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 007, -----

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 200.000.000 (dua ratus 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:-----

7. Tuan BENNY SUPENO, lahir di Jakarta pada tanggal 5 Juli 1975, Warga Negara Indonesia, Karyawan, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Pualam Raya, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 010, Kelurahan Pisangan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan----- 3271062106750001 ; dan-----
8. Nyonya SUHARTINI, lahir di Jakarta pada tanggal 18 Maret 1974, Warga Negara Indonesia, Karyawan,-----

bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Gunung Raya Nomor 50, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 003, Kelurahan Kuningan Barat, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk-----Kependudukan 3271061803790001 kedua-duanya-----pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

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		
PRAJOKO		PRAJOKO
Saksi		Saksi
Ttd		Ttd
BENNY SUPENO		SUHARTINI

Pejabat Pembuat Akta Tanah,

ANDY RAHMAYANTI PRIHATINING ISTRYANY, SH.,MKn

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut:

1. Mengantisipasi Persoalan Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg bahwa dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik. Karena itikad baik (*Te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi dua macam, yaitu; (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.⁸⁴
2. Penyelesaian Jual Beli Di Bawah Tangan Yang Tidak Diketahui Keberadaannya Penjual Berdasarkan Putusan Nomor 214/Pdt.G/2022/PN Smg adalah bahwa karena tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tidak datang dan tidak menyuruh wakil atau kuasanya yang sah untuk datang menghadap dalam persidangan maka usaha mediasi sesuai

⁸⁴ Riduan Syahrini, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hal. 260

Perma No.1 Tahun 2016 tidak dapat diupayakan sehingga persidangan dilanjutkan, Hakim dalam perkara ini telah memeriksa perkara dan dibutuhkan terdapatnya pembuktian yang dimana hasil dari pembuktian tersebut digunakan untuk menjadi bahan pertimbangan pada pemutusan perkara, Hakim pada pengambilan keputusan dalam perkara ini juga telah melaksanakan tiga tahapan yang harus dilaksanakan Hakim dalam mendapatkan putusan yang benar dan baik yaitu tahap konstatir, tahap kualifisir, dan tahap konstituir, amar putusan yang berbunyi mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek hal ini didasari petitum gugatan memang berdasarkan dalil gugatan dan dalil gugatan memiliki dasar hukum yang rasional, kuat, dan objektif, hakim berkesimpulan bahwa penggugat telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dikabulkan.

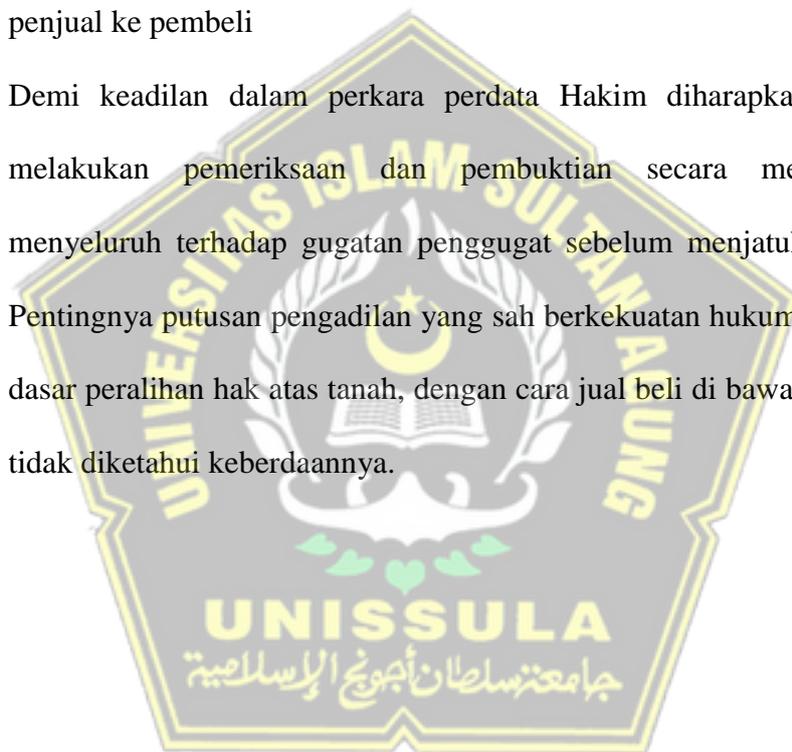
B. Saran

Agar bisa dicegah banyaknya praktek jual beli tanah di bawah tangan, maka dibutuhkan upaya :

1. Diharapkan masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di hadapan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) dikarenakan sesuai dengan Pasal 127A ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa Dalam hal PPAT membuat akta berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang di buat di hadapan Notaris dengan tempat kedudukan yang tidak sesuai dengan letak tanah

yang diperjanjikan maka PPAT wajib meneliti kelengkapan dokumen dengan menerapkan asas kehati-hatian untuk melindungi pemilik sebenarnya dan mengurangi konflik di bidang pertanahan.. Sehingga dalam proses balik nama agar memiliki akta otentik dan berkekuatan hukum tetap. Bahwa seorang notaris harus menyarankan apabila terjadi kasus pembuatan PPJB notariil harus diikuti oleh akta kuasa menjual dari penjual ke pembeli

2. Demi keadilan dalam perkara perdata Hakim diharapkan agar dapat melakukan pemeriksaan dan pembuktian secara mendalam dan menyeluruh terhadap gugatan penggugat sebelum menjatuhkan putusan. Pentingnya putusan pengadilan yang sah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar peralihan hak atas tanah, dengan cara jual beli di bawah tangan yang tidak diketahui keberdaannya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, (2008), *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung, Citra Aditya Bakti,
- Ali H. M. Daud, (1991), *Asas-Asas Hukum Islam*, Jakarta, Rajawali Press
- Amiruddin dan H Zainal Asikin. (2006), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Anwar Syamsul, (2010), *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Dapatemen Agama RI, (2000), *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung, Penerbit Diponegoro
- Darmawan Dadan, (2016), *Tanya Jawab Jual Beli Properti*, Jakarta, Visimedia
- Fajar Mukti & Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar,
- Haroen Nasrun, (2000), *Fiqih muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama
- Harsono Boedi, (2003), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan,
- _____, (2008), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. Rev, cet. 12, Jakarta, Djambatan
- Hasan M. Ali, (2003), *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, edisi 1, cet. 1, Jakarta, Raja Grafindo Persada,
- Hernoko Agus Yudha, (2008), *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta, LaksBang Mediatama,
- Komariah Aan, Djam'an Satori, (2011), *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Alfabeta
- Lubis Suhrawardi K., Farid Wajadi, (2012), *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta, Sinar Grafika.

- Mahfud Moh. MD (e.t. al), (2011), *Satjipto Rahardjo dan Hukum Progresif - Urgensi dan Kritik*, Seri Tokoh Hukum Indonesia, Jakarta, Epistemic Institute dan HuMa,
- Mardani, (2012), *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, Jakarta, Kencana
- Marzuki Peter Mahmud. (2007), *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Group.
- Mertokusumo Sudikno, (2003), *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*”, Yogyakarta, Liberty
- Muhammad Bin Abdullah, (1994), *Alu Syikh, Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, Kairo, Pustaka Imam,
- Muhsin dan Koeswahyono Imam, (2008), *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan penataan Ruang*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Muliadi Ahmad, (2012), *Makalah Politik Hukum*, Jakarta, SAP S-2 Universitas Jayabaya.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, (2003), *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada,
- Muslich Ahmad Wardi, (2010), *Fikih Muamalah Amzah*, Jakarta, Cet Ke-1
- Perangin Effendi, (1987), *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Prodjodikoro Wirjono, (1961), *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Jakarta, Sumur Bandung
- _____, (1973), *Azas – Azas Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sumur Bandung.
- Pusat Bahasa Depdiknas, (2003), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka
- Quthb Sayyid, (2001), *Tafsir Fi Zhilalil Qur'an, Jilid II*, Jakarta, Gema Insani
- R. Subekti, (1985), *Aneka Perjanjian (cetakan ketujuh)*, Bandung, Alumni
- Rahardjo Satjipto, (2003), *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas
- _____, (2006), *Menggagas Hukum Progresif Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

- Rahardjo Satjipto, (2007), *Biarkan Hukum Mengalir*, Jakarta, Kompas.
- Rato Dominikus, (2010), *Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo
- Richard Eddy, (2017), *Aspek Legal Property*, Yogyakarta, Andi Offset,
- Ridwan Ahmad Fauzie, (1982), *Hukum Tanah Adat*, Jakarta, Dewaruci Press.
- Sabiq Sayid, (1987), *Fiqh Sunnah, alih bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki*, Terjemah Fiqh Sunnah, Jilid III, Bandung, Al Ma'arif
- _____, (1997), *Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, Fiqh Sunnah*, Bandung, Alma'arif
- Sahat HMT Sinaga, (2007), *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung, Pustaka Sutra
- Santoso Urip, (2015), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group,
- Satjipto Raharjo, (2006), *Membedah Hukum Progresif*, Jakarta, Kompas
- Setiawan R., (2008), *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bima Cipta,
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamuji. (2013), *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Soerodjo Irawan, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, cet. 1, Surabaya, Arkola.
- Soeroso R., (1999), *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Bandung, Alumni.
- Subekti R, (2009), *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa
- _____, (1987), *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita
- _____, (1994), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia
- Sudarsono, (1992), *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Jakarta, Rieneka Cipta
- Sumadi Suryabrata, (1992), *Metode Penelitian*, Jakarta, Rajawali Press
- Sumardjono Maria SW, (2001), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas

Supriyadi Bambang Eko, (2014), *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta, Rajawali Pers

Sutedi Adrian, (2006), *Politik dan Kebijakan Hukum Pertanahan serta Berbagai Permasalahannya*, Jakarta, BP.Cipta Jaya

_____, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan IV, Jakarta, Sinar Grafika

Syafei Rachat, (2001), *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-4, Bandung, Pustaka Setia,

Syahatah Husain, Siddiq Muh. Al-Amin Adh-Dhahir, (2005), *Transaksi dan Etika Bisnis Islam*, Jakarta, Visi Insani Publishing

Syahrani Riduan, (2000), *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni.

Ya'qub Hamzah, (1984), *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung, Dipenogoro.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Uji Kompetensi Jabatan Fungsional Penata Pertanahan

C. Jurnal Karya Tulis Ilmiah

A Zulhadji, (2016), "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Lex Crimen*, Volume 5, No. 4,

- Cintyana Marindi , (2012), Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Bersetipikat (Studi Kasus Perkara No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Sng), *Diponegoro Law Review*, Volume 1, No. 4, . <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>.
- Hadisoeperto Paulus, dkk, (2009), *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Semarang, UNDIP
- 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
- Hayati Nur, (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 Jurnalica*, Volume 13, Nomor 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
- Muthohar Muhammad, 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. Sulisrudatin, (2014), “Keberadaan Hukum Tanah Adat Dalam Implementasi Hukum Agraria”, *Jurnal Ilmiah Hukum*, Dirgantara, Volume 4, No. 2,
- Palit Richard Cisanto, (2015), “Kekuatan Akta Dibawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan, *Lex Privatum*, Volume III, Nomor 2,
- Rahardjo Satjipto, (2005), Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan. *Jurnal Hukum Progresif*, Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro, Vol. 1/No. 1.
- Romana Prancisca et al., (2015), “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait Di Pengadilan Negeri Di Surakarta),” *Jurnal Repertorium II*, No. 2.

Sari Ratih Mega Puspa, 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

Sastroatmojo Sudjiono, (2005), Konfigurasi Hukum Progresif, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.8 No 2,

D. Internet

Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. diakses pada tanggal 6 Mei 2024 jam 21.30 WIB.

