

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Dalam upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya termasuk terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal atau tempat usaha. Dalam memenuhi kebutuhannya tersebut, manusia dapat melakukan hubungan hukum berupa jual beli, sewa menyewa atau bentuk hubungan hukum lainnya. Dalam mengadakan hubungan hukum, manusia dalam hal ini para pihak masing-masing mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, yaitu pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu kepada pihak lain sedangkan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya.

Hubungan hukum tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis. Hal tersebut ditujukan agar di samping memudahkan para pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing, juga untuk lebih memudahkan dalam hal pembuktian apabila salah satu pihak wanpretasi. Dalam perjanjian pengikatan jual beli seperti juga perjanjian-perjanjian yang lain dimungkinkan terjadi sengketa karena kelalaian para pihak dalam memenuhi kewajiban masing-

masing atau bahkan merupakan suatu kesengajaan membatalkan perjanjian secara sepihak, sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak lain.

Pada dasarnya proses pengalihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan dengan akta jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sifat jual beli tanah adalah terang dan kontan, yang berarti hak atas tanah beralih segera setelah terjadi persetujuan harga dan telah dibayar oleh pembeli dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, dalam praktek tidak selamanya pelaksanaan jual tanah dilakukan secara kontan. Hal tersebut terjadi karena beberapa sebab, diantaranya adalah pembeli belum membayar lunas atau Surat / dokumen tanah tersebut belum lengkap.

Persoalan yang demikian disiasati dengan perjanjian pengikatan jual beli, dengan akta pengikatan perjanjian jual beli tersebut penjual terikat untuk menyerahkan surat-surat tanah kepada pembeli begitu pula pembeli terikat untuk menyerahkan uang kepada penjual sesuai dengan kesepakatan.

Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

sehingga berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu

Undang-undang. Artinya para pihak tidak boleh merubah, menambah atau membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian diberi kebebasan untuk membuat isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Hal ini maksudnya undang-undang yang mengatur tentang hukum perjanjian, tidak mencampuri pokok-pokok atau syarat-syarat yang akan menjadi kesepakatan para pihak. Seberapa luas dan lama suatu perjanjian adalah murni berdasarkan keinginan para pihak.

Sebagian besar pasal-pasal dalam KUH Perdata hanya merupakan hukum pelengkap (*optional Inzo*). Maksudnya, ketentuan dalam hukum perjanjian baru dianggap berlaku mengatur apabila ternyata para pihak tidak mengatur sendiri dalam perjanjian yang mereka buat. Pasal-pasal dalam hukum kontrak disebut sebagai hukum pelengkap karena para pihak bisa saja mengenyampingkan berlakunya pasal-pasal tersebut, bahkan bisa menyimpang dari ketentuan yang ada, sepanjang penyimpangan tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Di dalam suatu hubungan bisnis, umumnya perjanjian bisnis dilakukan atas dasar saling percaya, karena hubungan tersebut atas dasar kepercayaan, maka sangat sering perjanjian hanya didasarkan pada kesepakatan. Kekuatan

perjanjian, baik tertulis maupun lisan, pada dasarnya adalah sama sepanjang pihak-pihak yang membuat perjanjian secara jujur mengakui isi perjanjian tersebut. Perbedaan kekuatan perjanjian baru tampak jelas ketika saat pelaksanaan isi perjanjian terjadi perselisihan.

Terhadap perjanjian yang dibuat secara tertulis, maka beban pembuktian akan lebih mudah dilakukan untuk menentukan siapa yang melanggar serta apa yang menjadi sanksi terhadap pihak yang melakukan kesalahan. Sedangkan terhadap perjanjian tidak tertulis, ditemui kesulitan untuk melakukan pembuktian atas siapa yang bersalah dan apa sanksinya, apalagi jika pihak-pihak yang berperkara saling menyangkal.

Salah satu bentuk dari perjanjian tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang merupakan perjanjian pendahuluan dari perjanjian utamanya adalah Perjanjian Jual Beli. Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilaksanakan perjanjian yang sesungguhnya.

Berdasarkan kasus sebagaimana diuraikan diatas, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga membawa kerugian kepada ADI SAPUTRA selaku pembeli. Dengan demikian kemungkinan terjadinya sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sangat besar. Biasanya sengketa yang terjadi adalah kelalaian para pihak dalam memenuhi kewajiban masing-masing

atau bahkan merupakan suatu kesengajaan membatalkan perjanjian secara sepihak, sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak lain.

Hal tersebut juga terjadi antara ADI SAPUTRA selaku pembeli dengan AJ. MANTIK MANGKID selaku penjual, pada 23 Maret 2001 telah terjadi kesepakatan jual beli (ikatan jual beli) atas sebidang tanah dan bangunan yang telah disepakati dengan harga Rp. 1.800.000.000,00 (satu milyar delapanratus juta rupiah). Atas kesepakatan harga tersebut telah dilakukan pembayaran oleh ADI SAPUTRA (Penggugat) kepada AJ. MANTIK MANGKID (Tergugat) pada saat penandatanganan Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) sebesar 10% dari harga jual yaitu sebesar Rp. 180.000.000,00 (seratus delapanpuluh juta rupiah). Namun demikian, secara mendadak pada tanggal 16 April 2001 AJ. MANTIK MANGKID membatalkan perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut secara sepihak, yang akibatnya merugikan ADI SAPUTRA selaku pembeli, sebagaimana ternyata dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 321/Pdt.G/2002/PN/JKT/PST tertanggal 16 Juni 2003, yang berisi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dibayar lunas ;

4. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan terhadap sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan KIS Mangunsarkoro No. 36 RT. 001 RW. 07 Menteng Jakarta Pusat adalah sah dan berharga ;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SEPIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Pusat Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa dasar hukum pertimbangan Hakim dalam putusan, atas perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibatalkan oleh penjual ?
2. Bagaimana akibat hukum dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan terhadap para pihak di dalam perbuatan hukum peralihan hak dalam Perkara Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST ?

3. Bagaimana perlindungan hukum dan pertanggungjawaban para pihak terkait dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dalam Perkara Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis dasar hukum pertimbangan Hakim dalam putusan, atas perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibatalkan oleh penjual.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan terhadap para pihak di dalam perbuatan hukum peralihan hak dalam Perkara Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum dan pertanggungjawaban para pihak terkait dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan. dalam Perkara Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis, yaitu :

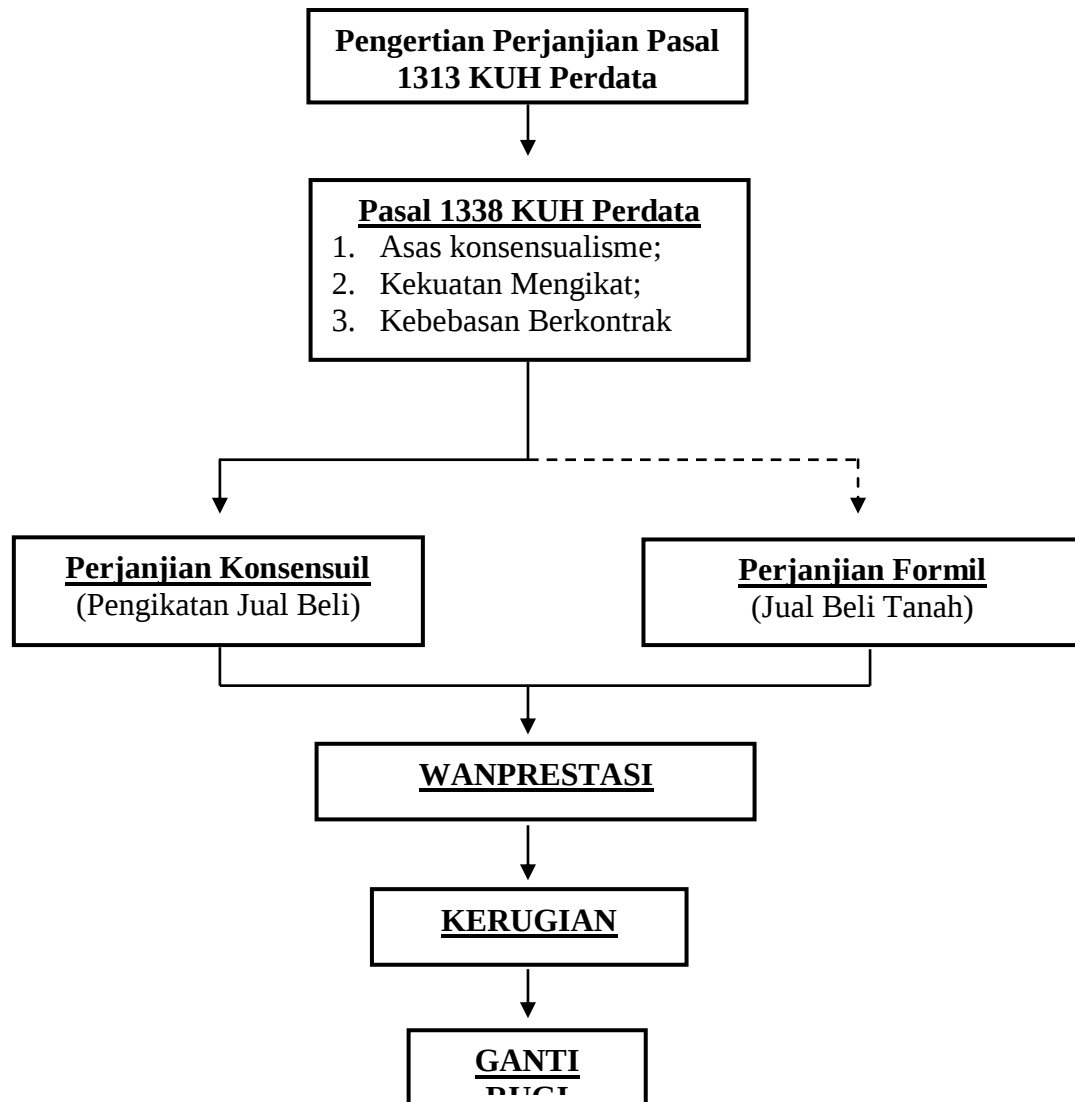
a. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perjanjian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual membatalkan perjanjian.

b. Manfaat Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan pelaksanaannya lebih baik khususnya perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual membatalkan perjanjian

E. Kerangka Pemikiran



a. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu *perjanjian* adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

satu orang atau lebih. Pengertian tersebut menurut para sarjana kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.²¹

Hubungan antara perjanjian dan perikatan sangat erat, sebab perjanjian menerbitkan atau menimbulkan adanya perikatan dan sekaligus merupakan sumber perikatan. Perjanjian merupakan suatu hal atau suatu peristiwa yang kongkrit, karena diwujudkan dalam bentuk yang tertulis, sedangkan perikatan lebih merupakan pengertian abstrak.

b. Unsur-Unsur Perjanjian

Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut: ²²

1. Adanya kaidah hukum. Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat;
2. Subyek hukum. Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtsperson*. *Rechtsperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan

²¹ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1979), halaman 49.

²² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1992), Hal. 7-8

debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang;

3. Adanya Prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut:
 - a) Memberikan sesuatu;
 - b) Berbuat sesuatu;
 - c) Tidak berbuat sesuatu;

c. Asas-Asas Perjanjian

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian:

1. Asas konsensualitas

Perjanjian terjadi ketika ada sepakat. Hal ini dapat dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata);

2. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata);

3. Asas *pacta sunservanda*

Perjanjian yang dibuat secara sah berlakunya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata);

4. Asas itikad baik dibedakan dalam pengertian subyektif dan obyektif.

Itikad baik dalam pengertian subyektif adalah kejujuran dari pihak yang terikat dalam melaksanakan perjanjian, dan pengertian obyektif bahwa

perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat (Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara);

5. Asas berlakunya suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja kecuali telah diatur oleh undang-undang misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga (Pasal 1315 KUHPerdara).

d. Syarat Sahnya Perjanjian

Agar keberadaan suatu perjanjian diakui secara yuridis (*Legally Concluded Contract*) haruslah sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian atau persetujuan yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi 4 syarat yaitu :²³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
Kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat mengandung arti apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :
 1. Orang yang belum dewasa;
 2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. Suatu hal tertentu;
Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
4. Suatu sebab yang halal.

²³ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), Hal. 3.

Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

e. Jenis-Jenis Perjanjian

Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut: Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian.

Menurut teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian *nominaat*. Di luar KUH Perdata dikenal pula perjanjian lainnya, seperti kontrak *joint venture*, kontrak *production sharing*, *leasing*, *franchise*, kontrak karya, sewa beli, kontrak rahim, dan lain sebagainya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian *innominaat*, yakni perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Keberadaan perjanjian baik *nominaat* maupun *innominaat* tidak terlepas dari adanya sistem yang berlaku dalam hukum perjanjian itu sendiri.

24

f. Wanprestasi

Wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*), yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan

²⁴ Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003). Hal. 1

oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.²⁵

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut : ²⁶

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan telah selesai dan dilakukan dengan baik oleh para pihak. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka pihak yang tidak dapat memenuhi hal tersebut melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli berarti tidak dipenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya, misalkan tidak didaftarkannya proses pembuatan sertifikat tanahnya oleh penjual.

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 2001), Hal. 87-88

g. Ganti Kerugian

Adanya prestasi maka debitur dan kreditur dihadapi oleh masalah risiko pada masing-masing pihak. Siapa yang harus bertanggung gugat, siapa yang harus menanggung *Overmacht* atas kejadian-kejadian baik kejadian dalam keadaan memaksa maupun kejadian wanprestasi dari salah satu pihak.

Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau terlambat melakukan prestasi maka pihak tersebut dapat dikenakan ganti kerugian.

Berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata bahwa ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Berdasarkan pendapat umum pengganti kerugian untuk kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya dapat diganti dengan uang. Penggunaan dalam bentuk uang ini sudah lazim dalam masyarakat. Tetapi tidak menutup kemungkinan penggantian tersebut dalam bentuk benda.

h. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan permulaan dan bersifat konsensual. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat

²⁶ R. Subekti, *Op. Cit.* Hal.45

sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Di dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*, yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.²⁷

Hal yang menarik di sini adalah perjanjian pendahuluan terlebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, hal tersebut tidak sebagaimana perjanjian pendahuluan pada umumnya. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalamnya memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat untuk jual beli yang sesungguhnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat-syarat untuk jual beli yang telah disepakati telah dipenuhi dapat bertemu kembali untuk melaksanakan perjanjian jual beli yang sesungguhnya dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

i. Perjanjian Dalam Islam

Dalam Al-Qur'an, setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu kata akad (*al-'aqdu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*).²⁸ Akad secara etimologis berasal dari kata a'kad yang berarti : menyimpulkan, kemufakatan, persetujuan, perjanjian, surat keterangan.

Menurut istilah fuqaha, akad ialah Artinya : Perikatan ijab dengan kabul secara yang disyariatkan agama nampak bekasannya pada yang diakadkan itu.²⁹ Menurut Mahmud Yunus dalam kamus bahasa Arab mengatakan berarti *Al-Ribat* (perikatan), berasal dari kata *Rabata-Yarbutu-Rabtan* yang berarti mengikat.³⁰ Pengertian *Al-Ribat* adalah adalah mengumpulkan dua tepi dan mengikat salah satunya dengan yang lain hingga bersambung, lalu keduanya menjadi sebagai sepotong benda.³¹

Kata "Aqdu" sebagai bentuk perjanjian dan perikatan dalam Al-Qur'an terdapat dalam Surat Al-Maidah ayat 1 yang artinya :

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad (perjanjian) itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Hukum Islam pada dasarnya memberi kebebasan setiap orang membuat akad sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan akibat

²⁷ Salim HS, *Op. Cit.* Hal. 1

²⁸ Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah*, dalam Mariam Darus Badruzaman, et al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Adhitya Bakti, 2001), hal.247

²⁹ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shidieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, (Semarang, PT. Pustaka Rizki Putra, 1977), hal. 14

³⁰ *Ibid.* hal. 21

³¹ *Loc. Cit.*

hukumnya adalah ajaran agama. Kemerdekaan setiap orang dalam membuat akad dan syarat-syarat tidak boleh menyimpang dari ketentuan-ketentuan ajaran agama, meskipun pihak-pihak yang bersangkutan telah menyatakan sukarela. Ketentuan ini diatur agama untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui akad dan syarat-syarat yang dibuatnya.

Jual beli secara etimologis berarti *al-bai'* yang artinya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lainnya. Kata *al-bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *alsyira'* (beli).³² Kata jual menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan beli adalah adanya perbuatan membeli. Dengan demikian, perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan pihak yang lain membeli. Maka terjadilah peristiwa hukum jual beli. Berarti dalam perjanjian jual beli itu terlibat dua pihak yang saling menukar atau melakukan pertukaran.

Secara terminologi, para fuqaha memberikan definisi berbeda-beda. Misalnya; M. Hasbi Ash Shiddieqy dalam bukunya *Hukum-hukum Fiqh Islam*, mendefinisikan jual beli kepada; mengalihkan hak milik kepada seseorang sesuatu barang dengan menerima dari padanya harta (harga) atas

³² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 113.

dasar keridhaan kedua belah pihak (pihak penjual dan pihak pembeli).³³ Imam Taqiyuddin dalam *Kifayat al-Akhyar* mengartikan; pemberian harta karena menerima harta dengan ikrar penyerahan dan jawab penerima (*ijab qabul*) dengan cara yang diizinkan.³⁴ Sedangkan Abdurrahman al-Jaziri dalam *al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah* mendefinisikan jual beli sebagai transaksi saling menerima sesuatu dengan sesuatu yang lain.³⁵ Sementara Sayyid Sabiq dalam *Fiqh al-Sunnah*, mengartikan; pertukaran harta dengan harta atas dasar saling rela (*taradli*) atau memindahkan milik dengan mendapat ganti dengan jalan yang dibenarkan.³⁶

Berdasarkan paparan di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud jual beli yaitu suatu peristiwa hukum antara seseorang (penjual) yang menyerahkan barangnya kepada orang lain (pembeli) dengan adanya persetujuan dan saling rela dari keduanya mengenai barang dan harganya dan si penjual pun menerima uang sebagai ganti dari barang yang telah diserahkan itu.

³³ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-hukum Fiqh Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, Cet. I, 1997), hlm. 328.

³⁴ Taqiyuddin Abi Bakar al-Husaini, *Kifayat al-Akhyar*, Juz I, (Semarang: Toha Putra, t.th.), hlm. 183

³⁵ Abdurrahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah*, Juz II, (Beirut: Daar al-Kutb al-Ilmiyyah, t.th.), hlm. 134

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Terj. Kamaluddin dan Marzuki, (Bandung: Al-Ma'arif, 1987), hlm. 47-48.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁷

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.³⁸ Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal. 6.

³⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal. 9

menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.³⁹

Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual wanprestasi, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan apabila penjual wanprestasi.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder, yaitu : data yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi penulis, yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer bersumber bahan hukum yang diperoleh langsung akan digunakan dalam penelitian ini yang merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

³⁹ Irawan Soehartono, *Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), Hal. 63.

3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 8. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst;
- b. Bahan hukum sekunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain itu juga digunakan :
1. Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Perikatan;
 2. Kepustakaan yang berkaitan dengan Jual Beli.

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus, artikel pada majalah atau surat kabar, digunakan untuk melengkapi dan menjelaskan bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST.
- b. Dokumen-dokumen perjanjian pengikatan jual beli serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- d. Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli;
dan

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁰

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif normatif, yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Di mana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Pusat Nomor : 321/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST).

G. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

- Bab I : PENDAHULUAN, merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.
- Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tentang tinjauan umum perjanjian khususnya perjanjian pengikatan jual beli dan akibat hukumnya serta prestasi dan wanpresatsi.
- Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai hasil penelitian mengenai akibat hukum dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan terhadap para pihak di dalam perbuatan hukum peralihan hak dan perlindungan hukum dan pertanggungjawaban para pihak terkait dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan serta dasar hukum pertimbangan Hakim dalam putusan, atas perlindungan hukum terhadap pembeli di dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang dibatalkan oleh penjual.
- Bab IV : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) Hal. 52

saran dari penulis berkaitan dengan perlindungan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan