

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan sosial kemasyarakatan terus berkembang, hubungan antara individu juga semakin luas, terutama dalam hubungan ekonomi dan hukum. Salah satu hubungan interaksi antar individu adalah kegiatan jual beli. Jual beli merupakan kegiatan tukar menukar barang dengan barang lainnya yang dilakukan antara dua orang atau lebih dengan memindahkan hak kepemilikan kepada orang lain dengan persetujuan para pihak.¹

Jual beli dapat dilakukan dengan melakukan perjanjian antara penjual dan pembeli. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara² yang menyatakan, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perjanjian merupakan kesepakatan para pihak yang berawal dari perbedaan kepentingan hingga membuat kesepakatan yang mempunyai hak dan kewajiban para pihak untuk memenuhi prestasi kepada pihak lain.³ Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan, suatu

¹ Ema Septianingsih, “Tanggung Jawab Penjual Atas Wanprestasi Pada Jual Beli HP Second di Metro Barat”, *Skripsi Institut Agama Islam Negeri Metro*, Metro, 2021, hlm. 5.

² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm. 366.

³ Eko Rial Nugroho, “Pembatalan Perjanjian Melalui Pengajuan Permohonan ke Pengadilan”, *Prosiding Seminar Nasional Hukum Perdata*, Penerbit Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2021, hlm. 75.

perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian jual beli dapat terjadi apabila para pihak telah melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan. Perjanjian jual beli bisa terlaksana dengan baik dengan cara para pihak telah memenuhi isi perjanjian jual beli sesuai dengan yang telah disepakati oleh para pihak. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang harus memuat janji dari para pihak yang mengandung syarat-syarat yang tidak boleh dilanggar oleh para pihak.⁴

Perjanjian jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Para pihak yang membuat perjanjian memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam melakukan perjanjian salah satunya adalah apabila terdapat syarat yang dilanggar dapat menuntut dan dituntut, menghadap ke pengadilan, dan sebagainya.⁵

Para pihak sebelum melakukan kesepakatan dalam perjanjian, terlebih dahulu menyampaikan bentuk pernyataan apa yang dikehendaki oleh para pihak. Kesepakatan baru dianggap ada, bila para pihak saling setuju dengan penawaran atau negosiasi berhasil.⁶

⁴ Rahmat Ramadhni, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Kajian Hukum*, Volume 8, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Sumatera Utara, 2022, hlm. 46.

⁵ Analisa Yahanan, dkk, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri, Cetakan Pertama, Malang, 2009, hlm 32.

⁶*Ibid.*

Perjanjian jual beli tanah merupakan perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat. Sama seperti perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta.⁷

Kasus dalam penelitian ini berfokus pada perjanjian jual beli tanah secara lisan dengan objek jual beli tanah yang ternyata bukan milik penjual. Hal ini menimbulkan masalah hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian, yaitu suatu hal tertentu. Selain itu, sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960⁸ tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hukum agraria yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, termasuk dalam bentuk akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Tanggung jawab di bidang perdata merupakan tanggung jawab hukum yang didasari oleh adanya hubungan keperdataan antara subjek hukum. Hubungan keperdataan antara penjual dan pembeli merupakan hubungan hukum yang didasarkan pada kontrak atau perjanjian, yaitu melibatkan

⁷ Siti Fuji Paujiah, "Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah", *Jurnal Kebaruan*, Penerbit Universitas Langalanguana, Volume 01 Nomor 01, Jawa Barat, 2023, hlm. 8.

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.⁹

Perjanjian dalam pembuatannya dibutuhkan adanya itikad baik antara para pihak. Itikad baik dalam konteks hukum merujuk pada niat atau motivasi yang didasarkan pada kepercayaan yang tulus, tanpa adanya niat jahat atau keinginan untuk menipu orang lain.¹⁰ Itikad baik dari pembeli diartikan bahwa pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan pihak yang sebenarnya bukan pemilik sah.

Selain itikad baik, perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi beberapa asas salah satunya adalah *asas konsensualisme*. *Asas konsensualisme* menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian, kesepakatan yang sah antara kedua belah pihak telah tercapai, dan perjanjian tersebut memiliki akibat hukum. Artinya, perikatan tersebut mulai menimbulkan akibat hukum sejak para pihak mencapai kesepakatan tentang perikatan tersebut.¹¹

Para pihak apabila telah mencapai kata sepakat, dalam pelaksanaannya perlu mematuhi *asas pacta sunt servanda*. *Asas pacta sunt servanda* dalam bahasa Latin berarti "perjanjian harus dipatuhi" menyatakan bahwa perjanjian yang sah dan telah disepakati oleh para pihak harus dipatuhi dan

⁹Andika Arisaputra dan Elfirda Ratnawati Gultom, "Tanggung Jawab Developer yang Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan" (Studi Kasus di Perumnas Semarang II)", *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Volume 4, Nomor 6, Jakarta, 2022, hlm. 3.

¹⁰Anita Dewi Anggraini Kolopaking, *Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Penerbit P.T Alumni, Cetakan Pertama, Bandung, 2013, hlm. 3.

¹¹ Della Syafira Ulfa, "Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor: 09", *Skripsi Universitas Islam Riau*, Pekanbaru, 2021, hlm.10

dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam perjanjian tersebut. Asas ini menggarisbawahi pentingnya penghormatan terhadap komitmen yang telah dibuat dalam perjanjian.¹²

Adakalanya dalam praktik perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak tidak sesuai dengan asas itikad baik, *asas konsensualisme* dan *asas pacta sunt servanda* yang seharusnya bisa dilaksanakan dengan baik sesuai dengan perjanjian yang dibuat sehingga para pihak mendapatkan haknya secara penuh. Namun, adakalanya para pihak dalam melakukan perjanjian seringkali ada pihak yang tidak memenuhi prestasi sehingga mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.

Sering kali penjual melakukan pelanggaran dengan tidak menunjukkan itikad baik, yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli.¹³ Akibat dari tidak terpenuhinya prestasi, pihak yang merasa dirugikan mempunyai hak untuk menuntut kewajiban kepada pihak lain melalui jalur pengadilan karena tidak dilaksanakannya prestasi oleh salah satu pihak kepada pihak lain tersebut sehingga diduga melakukan perbuatan wanprestasi.

Adanya kasus yang terjadi antara penjual dan pembeli yang sepakat mengadakan perjanjian jual beli tanah secara lisan. Objek jual belinya adalah sebidang tanah dengan ukuran 25m x 100m yang terletak di desa batu cermin dengan harga Rp. 300.000.000, 00 (tiga ratus juta rupiah). Pihak

¹²Niru Anita Sinaga, "Keselarasan Asas-Asas Hukum Perjanjian Untuk Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak Dalam Suatu Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen*, Volume 7 Nomor 1, 2020, hlm 91

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit PT Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 15.

pembeli telah membayar lunas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, dan telah diterima oleh pihak penjual.

Namun, saat pihak pembeli akan mengurus sertifikat tanah yang dibeli dari pihak penjual di Kantor Pertanahan setempat, ternyata tanah tersebut diklaim telah menjadi milik pihak lain. Pihak pembeli mengalami kerugian akibat tindakan yang dilakukan pihak penjual yang senyatanya objek yang dijadikan jual beli tersebut bukan milik pihak penjual melainkan milik orang lain.

Pihak pembeli meminta pembatalan perjanjian jual beli dan sekaligus meminta pengembalian uang pembayaran sejumlah Rp. 300.000.000, 00 (tiga ratus juta rupiah) kepada pihak penjual. Namun, uang pembayaran atas sebidang tanah yang telah diberikan pihak pembeli kepada pihak penjual ternyata telah habis dan pihak penjual meminta tenggang waktu untuk mengembalikan uang pihak pembeli tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penelitian ini mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB PENJUAL TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG OBJEKNYA BUKAN MILIK PENJUAL”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah penelitian adalah bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah secara lisan yang objeknya bukan milik penjual?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian adalah untuk menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang objeknya bukan milik penjual.

D. Orisinalitas Penelitian

Sebelum melakukan penelitian, penulis telah melakukan penelusuran kepustakaan melalui berbagai referensi seperti buku, makalah, jurnal, hingga internet serta berkonsultasi dengan para ahli di bidang terkait. Penelitian ini merupakan karya asli yang tidak mengandung unsur plagiat dari skripsi atau karya sejenis lainnya, untuk menegaskan orisinalitas penelitian ini sekaligus untuk menghindari pengulangan atau duplikasi terhadap tema dengan fokus kajian serupa, berikut merupakan beberapa penelitian relevan yang telah dihimpun sebagai pembanding terhadap kajian-kajian sebelumnya, sebagai berikut:

1.1 berikut ini.

No	Penelitian Terdahulu	Unsur Pembeda
1.	Skripsi yang ditulis oleh Clara Anggradini, mahasiswa Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Pembatalan Perjanjian Menurut Undang-Undang Hukum Perdata”, pada tahun 2021.	Skripsi tersebut membahas tentang perjanjian dan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tetapi mengalami pembatalan perjanjian. Sehingga skripsi ini membahas dengan judul Tinjauan Yuridis Tentang Pembatalan Perjanjian Menurut Undang-Undang Hukum Perdata”. Pada skripsi ini, penulis membatasi kajian yang hanya berhubungan dengan alasan-alasan yang menyatakan bahwa

		perjanjian yang sudah disepakati dapat dibatalkan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2.	Skripsi yang ditulis oleh Uswatun Hasanah, mahasiswa Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, dengan judul “Wanprestasi Pembayaran Jual Beli Tanah ditinjau Dari Pendapat Imam Syafi’i (Studi Kasus di Kelurahan Pasar Baru Batahan Kabupaten Mandailing Natal”, pada tahun 2021.	Skripsi tersebut membahas tentang jual beli yang baik secara Islam serta dasar hukum jual beli menurut Islam yang dinyatakan mubah. Salah satu poin yang ada dalam skripsi ini adalah jual beli yang dilakukan harus sesuai rukun serta para pihak memenuhi hak dan kewajiban masing masing supaya tidak terjadinya wanprestasi.
3.	Skripsi yang ditulis oleh Rizky Afrilianti, Mahasiswa Universitas Islam Sumatera Utara, dengan judul “Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tagihan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 831 K/Pdt/2020)”, pada tahun 2021.	Skripsi ini membahas tentang adanya sengketa perjanjian jual beli hak atas tagihan yang berawal dari adanya perjanjian utang-piutang antara kedua belah pihak yang mengakibatkan kerugian karena adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kreditur.
4	Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Feby Sabilillah, dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3459K/Pdt/2020), Pada tahun 2020.	Skripsi ini membahas tentang kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa pada perkara nomor 3459 K/Pdt/2020 dan pertimbangan hukum hakim dalam mengadili perkara wanprestasi. Dalam skripsi ini memberikan kesimpulan bahwa pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa wanprestasi jual beli tanah pada kasus ini sudah tepat.
5.	Jurnal yang ditulis oleh M Waldi Ali Soraya dan Luditta Humaira dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi	Jurnal tersebut membahas tentang adanya sengketa yang dapat diakibatkan karena akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.

	Pembeli Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris Penjual” pada tahun 2023	Terdapat beberapa teori yang digunakan dalam penulisan jurnal seperti teori keadilan, teori itikad baik, teori kewenangan, teori jual beli, teori perbuatan melawan hukum, dan teori wanprestasi. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengkaji sesuatu atau gejala-gejala hukum tertentu melalui analisa dan menjelaskan perlindungan hukum bagi pembeli terhadap gugatan pembatalan jual beli tanah oleh para ahli waris penjual.
6.	Jurnal yang ditulis oleh Dina Nurfitri dengan judul “Wanprestasi (Ingkar Janji) Dalam Hukum Bisnis Syariah” pada tahun 2022.	Jurnal ini membahas mengenai perjanjian yang bersifat mengikat akan menimbulkan akibat hukum tertentu dimana akan ada prestasi dan wanprestasi yang mana perlu adanya penyelesaian sengketa wanprestasi antara para pihak menurut syariah. Jurnal ini bertujuan untuk mengkaji wanprestasi dalam bisnis syariah memerlukan lembaga penyelesaian atau tidak serta ketentuan ganti kerugian akibat perbuatan wanprestasi.
7.	Jurnal yang ditulis oleh Sri Endhayani Ginting, Sunarmi, dan Hasim Purba dengan judul “Wanprestasi Penjual Terkait Kesalahan Dalam Pembayaran Jual Beli Tanah dan Rumah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 68/Pdt.G/2015/Pn.Cbn).	Jurnal ini membahas mengenai Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 68/Pdt.G/2015/Pn.Cbn yang memiliki kesimpulan bahwa pertanggungjawaban pembeli atas wanprestasi terhadap kredit pemilikan rumah mengakibatkan penjual untuk menandatangani akta jual beli atas obyek sengketa dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, mengosongkan dan menyerahkan tanah dan

		rumah yang sudah dibeli oleh pembeli serta membayar uang paksa dan biaya perkara.
8.	Jurnal yang ditulis oleh Socha Tcefortin Indera Sakti dan Ambar Budhi sulistyawati dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan”, pada tahun 2020.	Jurnal ini membahas tentang transaksi jual beli tanah di bawah tangan terutama pada tanah yang kepemilikannya belum didaftarkan atau belum bersertifikat dapat memiliki resiko hukum yang lebih tinggi. Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat tertuang baik didalam isi perjanjian maupun diluar perjanjian yang mana pada praktiknya di dalam isi perjanjian tidak disebutkan dan dijelaskan adanya perlindungan hukum bagi para pihak terutama di dalam perjanjian jual beli tanah letter C dibawah tangan.
9.	Jurnal yang ditulis oleh Miftah Arifin dengan judul “Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Hukum Perjanjian”, pada tahun 2020.	Jurnal ini membahas tentang konsep ideal dalam penerapan itikad baik dalam hukum perjanjian, selanjutnya membahas tentang karakteristik asas itikad baik dalam membangun konsep ideal penerapan asas itikad baik dan penerapan asas itikad baik dalam penerapan asas itikad baik dalam hukum perjanjian. Itikad baik dalam konteksnya memberikan perlindungan bagi para pihak dalam menjalankan hak dan kewajiban yang ada dalam isi perjanjian.
10.	Jurnal yang ditulis oleh Alfian Ali Pagar Alam, Tami Rusli, dan Melisa Safitri dengan judul “Analisis Gugatan Wanprestasi Dalam Jual Beli	Jurnal ini membahas tentang alasan gugatan wanprestasi jual beli tanah dalam Putusan Nomor 127/Pdt.G/2018/PN.Tjk diajukan dan dasar pertimbangan hakim

	Tanah”, Pada September 2020.	dalam menjatuhkan putusan. Salah satu poin kunci yang disoroti adalah bahwa gugatan ini diajukan dengan alasan bahwa salah satu pihak tidak dapat melunasi sisa uang pembayaran kepada pihak lain dengan tepat waktu sampai dengan gugatan ini diajukan.
--	------------------------------	--

Berdasarkan penjelasan mengenai keaslian penelitian yang telah disampaikan, dapat disimpulkan bahwa fokus penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Perbedaan dengan penelitian ini terletak dari bentuk wanprestasi itu sendiri yang mana wanprestasi memiliki beberapa bentuk sehingga penulis perlu menganalisa studi putusan yang penulis gunakan merupakan wanprestasi dalam bentuk apa. Pada fokus sumber penelitian yang penulis gunakan tidak hanya berpatokan pada hukum Islam dan tidak hanya mengkaji permasalahan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, keberadaan penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki beberapa kesamaan dalam fokus dan kajian memberikan kontribusi penting sebagai pelengkap bagi penelitian ini.

E. Kerangka Teori

1. Perjanjian

a. Definisi Perjanjian

Istilah "perjanjian" berasal dari bahasa Belanda "overeenkomst" dan "verbintenis." Istilah ini mencakup unsur tindakan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada orang lain atau lebih. Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara dua pihak, di mana

satu pihak memiliki hak dan pihak lainnya berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut. Selain itu, perjanjian juga merupakan peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu yang telah disepakati bersama.¹⁴

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara¹⁵ perjanjian didefinisikan sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang mengikatkan dirinya kepada orang lain dengan membuat perjanjian untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian merupakan sumber perikatan dimana kedua belah pihak setuju untuk melaksanakan sesuatu.¹⁶

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan janji sebagai ucapan yang menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat seperti hendak memberi, menolong, datang, bertemu. Perjanjian diartikan sebagai persetujuan yang dapat dilakukan secara tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang disepakati dalam persetujuan tersebut.¹⁷

¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, Penerbit FH Utama, Cetakan Pertama, Jakarta, 2014, hlm. 47

¹⁵ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.338.

¹⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama, Bandung, 1992, hlm. 23.

¹⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Edisi Ke-4, Jakarta, 2008, hlm. 458

b. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara¹⁸, menyatakan bahwa untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: *Pertama*, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; *Kedua*, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; *Ketiga*, Suatu hal tertentu; dan *Keempat*, Suatu sebab yang halal. Persyaratan tersebut, berkenaan mengenai syarat sah perjanjian baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan pertama dan kedua berkenaan dengan syarat subjek perjanjian. Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat berkenaan dengan syarat sah objektif perjanjian.

Syarat subjektif perjanjian yang pertama adalah adanya kata sepakat dalam perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Syarat subjektif perjanjian yang kedua menurut Pasal 1329 menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Syarat objektif perjanjian yang pertama adalah adanya suatu hal tertentu. Pasal 1333 KUHPerdara¹⁹ menyatakan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah

¹⁸ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.339.

¹⁹ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.341.

objek prestasi perjanjian dan isi prestasi tersebut harus ditentukan paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.²⁰

Syarat objektif yang kedua adalah adanya suatu sebab yang halal. Pasal 1336 KUHPerdata²¹ menyatakan bahwa “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, maupun jika ada suatu sebab lain daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah.

2. Perjanjian Jual Beli

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan jual beli sebagai persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.²²

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata²³ menyatakan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458 KUHPerdata²⁴ menyatakan bahwa, perjanjian jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya

²⁰ J. Satrio, *Perikatan Yang Timbul dari Perjanjian*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 41.

²¹ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.341.

²² Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit*, hlm. 589.

²³ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.366.

²⁴ R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.366.

orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Pasal ini menegaskan bahwa kesepakatan adalah elemen utama dalam terbentuknya perjanjian jual beli yang menimbulkan hak dan kewajiban, sekaligus memberikan dasar bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensual atau perjanjian yang berlaku hanya dengan adanya kesepakatan.

Definisi lain dari perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang miliknya dan menjaminkan pembeli untuk mengikatkan dirinya membayar harga sesuai dengan yang telah dijanjikan.²⁵ Ketentuan ini disimpulkan bahwa unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah adanya “harga” dan “barang”. Harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, sedangkan barang merupakan objek dari perjanjian jual beli yaitu barang yang dapat ditentukan.²⁶

3. Perjanjian Jual Beli Tanah

Van Vollenhoven berpendapat bahwa jual beli tanah atau perairan merupakan proses penyerahan objek tersebut di hadapan petugas Hukum Adat, disertai pembayaran sejumlah uang yang dilakukan segera atau di kemudian hari.²⁷

²⁵ Salim, *Op. Cit*, hlm.48.

²⁶ Djaja S. Meliala, *Hukum Perjanjian Khusus*, Penerbit Nuasa Aulia, Cetakan Pertama, 2012, hlm. 4.

²⁷ Sufirman Rahman dan Ilham Abbas, *Hukum dalam Jual Beli Tanah*, Penerbit Sefa Media Utama, Cetakan Pertama, Aceh, 2023, hlm. 29.

Boedi Harsono berpendapat bahwa jual beli tanah dalam hukum adat adalah tindakan hukum yang memindahkan hak kepemilikan melalui pembayaran secara tunai. Hal ini berarti harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak harus dibayar secara penuh pada saat transaksi jual beli dilakukan.²⁸

Jual beli tanah menurut hukum adat diartikan sebagai tindakan pemindahan hak yang memiliki karakteristik tunai, nyata, dan jelas. Sifat tunai menunjukkan bahwa pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan. Sifat nyata menegaskan bahwa jual beli tidak dianggap sah hanya dengan pernyataan lisan semata.²⁹

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960³⁰ tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

²⁸ *Ibid*, hlm. 30.

²⁹ *Ibid*, hlm. 25.

³⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960³⁰ tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Sesuai dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jadi, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah adalah kesepakatan kedua belah pihak untuk melakukan pembayaran dan pengalihan hak tanah secara terang di hadapan PPAT.³¹

F. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini, diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

1. Tipologi Penelitian

Tipologi atau jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada data kepustakaan sebagai sumber utama yang terdiri dari data sekunder, termasuk bahan-bahan hukum. Bahan-bahan hukum yang digunakan telah dikelompokkan dan diklasifikasikan berdasarkan norma hukum yang relevan. Selanjutnya, bahan-bahan tersebut dianalisis untuk menjelaskan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

Manfaat atau kegunaan pendekatan tersebut, agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.³² Penelitian ini menggunakan

³¹Ernanto Arisandi, Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses pada 9 Juni 2024 pukul 02.12.

³² Peter Marzuki, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana, Cetakan Pertama, Jakarta, 2006, hlm. 133.

pendekatan perundang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isi hukum yang sedang diteliti seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Pendekatan kasus (*case approach*), yakni dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), yakni pendekatan dengan cara pandang yang berlandaskan pada pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis bahan hukum dan memahami makna yang terkandung dalam istilah-istilah hukum.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini adalah analisis Tanggung Gugat Penjual Terhadap Pembeli Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 10/Pdt.G/2021/Pn.Rtg), serta analisis apakah penjual dalam melakukan perbuatannya dapat dikatakan melakukan wanprestasi”.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian yang diperlukan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang isinya bersifat mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Putusan Pengadilan Nomor 10/Pdt.G/2021/Pn.Rtg

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer yang isinya tidak mengikat, seperti buku-buku literatur, jurnal, laporan hasil penelitian, internet, dokumen-dokumen, dan karya ilmiah lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang berperan menjelaskan bahan hukum primer dan/atau sekunder seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan sejenisnya.

5. Metode Pengumpulan Data Penelitian

a. Studi Pustaka

Menurut Nazir, studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan dan laporan-laporan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Sumber-sumber kepustakaan dapat diperoleh dari buku, jurnal, majalah, hasil-hasil penelitian dan sumber-sumber lainnya yang relevan. Oleh karena itu, studi kepustakaan meliputi proses mengidentifikasi teori secara sistematis, penemuan pustaka dan analisis dokumen yang memuat informasi yang berkaitan dengan topik penelitian.³³

b. Studi Dokumen

Menurut Sugiyono, dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (life histories), cerita, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film dan lain-lain. Studi dokumen

³³ M. Nazir, *Metode Penelitian*, Penerbit Ghalia Indonesia, Cetakan Ke-8, Jakarta, 2013, hlm.27.

merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.³⁴

6. Analisis Data Penelitian

Penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data yang kemudian diolah dan dianalisis dengan permasalahan yang ada. Hasil analisis tersebut kemudian disajikan ke dalam bentuk narasi.

G. Kerangka Skripsi

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab yang memuat pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM

Bab yang menyajikan penjelasan mengenai Perjanjian, Perjanjian Jual Beli Tanah, Wanprestasi, Tanggung Gugat dan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA LISAN YANG OBJEKNYA BUKAN MILIK PENJUAL DAN TANGGUNG JAWAB PENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI

³⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&d*, Penerbit Alfabeta, Cetakan Ke-20, Bandung, 2014, hlm 140.

TANAH SECARA LISAN YANG OBJEK JUAL BELINYA BUKAN MILIK PENJUAL

Bab yang berisi keabsahan perjanjian jual beli tanah secara lisan yang objeknya bukan milik penjual dan tanggung jawab penjual dalam perjanjian jual beli tanah secara lisan yang objek jual belinya bukan milik penjual.

BAB IV PENUTUP

Bab yang memuat kesimpulan pembahasan bab bab sebelumnya dan saran sebagai masukan acuan guna memanfaatkan maupun mengembangkan penelitian dalam skripsi ini agar lebih baik dan sempurna.