

**Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah
Dalam Perkara Wanprestasi (Studi Kasus Putusan
Nomor : 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn)**

SKRIPSI

OLEH

AL'ARAF NUARI

NPM: 12.840.0176

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2019**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 11/8/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)11/8/26

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP JUAL BELI HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA WANPRESTASI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 621/PDT.G/2014/PN-MDN)

OLEH:

AL'ARAFNUARI

12 840 0176

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

Wanprestasi artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Permasalahan penelitian ini adalah 1. Bagaimana penyelesaian sengketa atas hak tanah akibat adanya wanprestasi jual beli Tanah, 2. Bagaimana pertimbangan hukum dalam Perkara Wanprestasi Putusan Reg. No. 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn.

Jenis penelitian pada penulisan skripsi ini adalah normatif yang semata-mata digunakan untuk memperoleh data-data yang lengkap sebagai dasar penulisan karya ilmiah ini adalah Penelitian Normatif (Studi Kepustakaan) Serta Pendekatan deskriptif merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian, sehingga sifat deksriptif dalam penelitian ini dapat mengidentifikasi fokus penelitian.

Persoalan dalam perkara tersebut adalah tinjauan yuridis terhadap jual beli hak atas tanah dalam perkara wanprestasi yaitu Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat

Kata Kunci : Jual Beli Hak Atas Tanah, Wanprestasi

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenannya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perkara Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor:621/Pdt.G/2014/PN-Mdn)”**

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Universitas Medan Area. Skripsi ini Menggambarkan sengketa tanah.

Secara Khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, serta memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arah dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan

yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M, Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik.
4. Bapak H. Abdul Lawali Hasibuan, SH, MH selaku Dosen pembimbing I Penulis.
5. Ibu Rafiqi SH, MM, M.KN selaku Dosen pembimbing II Penulis.
6. Ibu Windy Sri Wahyuni SH, MH selaku sekertaris dalam seminar outline Penulis.
7. Bapak Zaini Munawir, SH, M. Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan.
8. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa angkatan 2012 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 11/8/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositoryv.uma.ac.id)11/8/26

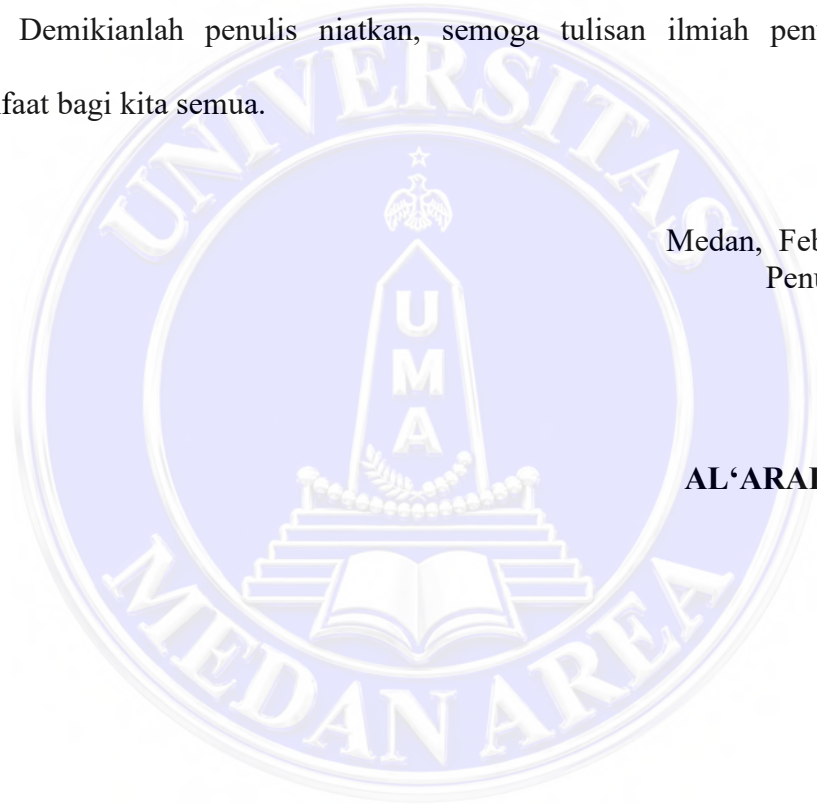
10. Pengadilan Negeri Medan berserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Februari 2019
Penulis

AL'ARAF NUARI



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Manfaat penelitian.....	7
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Hipotesis.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Perjanjian Jual Beli	9
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	9
2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli	11
B. Wanprestasi	13
1. Macam-Macam Wanprestasi	15
2. Sebab Terjadinya Wanprestasi	17
3. Akibat Hukum Dari Wanprestasi	18
C. Hak Atas Tanah	21
1. Orang-orang secara Individu	21
2. Orang-Orang Secara Bersama-Sama Dengan Orang Lain	22
3. Kepastian Obyek Hak Atas Tanah.....	23

BAB III METODE PENELITIAN	25
A. Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian	25
1. Jenis Penelitian	25
2. Sifat Penelitian	26
3. Lokasi Penelitian	26
4. Waktu Penelitian	27
B. Teknik Pengumpulan Data	27
C. Analisis Data.....	29
 BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	30
A. Hasil Penelitian.....	30
1. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	30
2. Tanggung Jawab Terhadap Wanprestasi Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah	39
B. Pembahasan	44
1. Penyelesaian Sengketa Atas Hak Tanah Akibat Adanya Wanprestasi Jual Beli Tanah.....	44
2. Pertimbangan Hukum Dalam Perkara Wanprestasi Putusan Reg. No. 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn	53
 BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	60
 DAFTAR PUSTAKA	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Fungsi tanah begitu penting dan mempunyai arti sendiri, sebab tanah merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga. Selain itu, tanah juga digunakan untuk berbagai kegiatan manusia, seperti tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah.

Sejak di undangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan tersebut merupakan perangkat hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional tunggal yang menghapus dualisme hukum pertanahan yang pernah ada dan dibuat untuk memenuhi kepentingan masyarakat dalam negara yang modern.

Agar pelaksanaan peralihan hak atas tanah dari negara atau masyarakat di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas di bidang pertanahan bagi pemilik tanah yang bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Status hukum, kepastian hukum dari tanah serta kepemilikan secara hukum atas tanah dibutuhkan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria ayat 1 yaitu bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Sertipikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah. Tanpa bukti tersebut seseorang dapat kehilangan haknya, apalagi jika bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya.

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 560

diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian.²

Dalam praktek, para pihak dari suatu perjanjian menginginkan dibuat dalam bentuk tertulis dan dilegalisir oleh notaris atau dalam bentuk akta otentik (akta notariil) untuk memperkuat kedudukan para pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari. Ada beberapa bentuk perjanjian tertulis yang diatur dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat para pihak. Para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tandatangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian, namun pihak yang menyangkal adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

² R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29.

Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu juga, menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.³ Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

³ R.Subekti, R Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 366

Perjanjian yang dilakukan pihak pembeli dengan pihak penjual akan memberikan manfaat yang optimal bagi kedua belah pihak apabila menaati kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati, terlebih lagi dihadapan notaris. Peran notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk akibat maraknya orang-orang yang ingin membuat perjanjian dengan kepastian hukum yang lebih kuat. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk membuat akta otentik merupakan syarat dalam sahnya pembuatan suatu perjanjian, sebab akta yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dikarenakan sifat keotentikan yang dimiliki notaris tersebut atas akta-akta yang dibuatnya.⁴

Notaris merupakan suatu profesi yang dilatarbelakangi dengan keahlian khusus yang ditempuh dalam suatu pendidikan dan pelatihan khusus, hal ini menuntut notaris untuk memiliki pengetahuan yang luas serta tanggung jawab untuk melayani kepentingan umum. Ketika menjalankan tugasnya notaris harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari tiap pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi untuk penegas atau sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya. Notaris

⁴ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1983), hal. 48

dibebankan tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini berkaitan dengan pembuatan akta otentik.

Suatu perjanjian akan mengikat masing-masing pihak yang telah mengikatkan dirinya didalam perjanjian tersebut sedangkan klausul yang tertuang didalam perjanjian sudah berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing pihak yang mengikatkan dirinya. Namun, di dalam implementasinya masing-masing pihak baik si penjual maupun pembeli masih sering melakukan hal-hal yang bertentangan dengan perjanjian yang sudah disepakati tersebut.

Salah satu contohnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak penjual/pemilik tanah/bangunan rumah dan pihak pembeli di dalam Pasal 6 (enam) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjelaskan penyerahan bangunan akan diserahkan terimakan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2013. Akan tetapi pihak penjual/pemilik memberikan surat pemberitahuan kepada pihak pembeli yang menjelaskan kemunduran waktu penyerahan pembangunan yaitu tanggal 30 April 2014. Kemunduran penyerahan pembangunan tersebut menjelaskan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual/pemilik, dimana pihak tersebut tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah tertuang di dalam perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian yang bagi pihak pembeli. Dengan demikian, wanprestasi terjadi akibat dari salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi kewajiban atau melakukan kelalaian sehingga tidak dapat melakukan kewajibannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis memilih judul "**Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perkara Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor : 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn)**".

B. Rumusan Masalah.

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana penyelesaian sengketa atas hak tanah akibat adanya wanprestasi jual beli Tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dalam Perkara Wanprestasi Putusan **Reg. No. 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn.**
- 3.

C. Manfaat Penelitian

1. Untuk mengetahui wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli atas hak tanah.
2. Untuk mengetahui sengketa jual beli hak tanah akibat adanya wanprestasi terhadap perjanjian jual beli Tanah.
3. Untuk mengetahui Analisis Hukum Jual Beli Hak atas Tanah Perkara Wanprestasi Putusan **Reg. No. 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn.**

D. Tujuan Penelitian.

Tujuan penelitian dalam penulisan dan pembahasan skripsi ini antara lain :

1.E.1.1. Secara Teoretis.

Secara teoretis penelitian ini berguna untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan dibidang hukum perdata, Undang-undang Pokok Agraria dan terutama yang berkaitan dengan perikatan perjanjian jual beli.

1.E.1.2. Secara Praktis.

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat untuk menambah pengalaman bagi penulis, sehingga penulis dapat mengaplikasikan ilmu dibidang hukum perdata yang selama ini penulis pelajari di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

E. Hipotesis.

1. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.⁵
2. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan emikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁶
3. Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁷

⁵ Somyaputra's Blog: *Perjanjian Jual Beli*, Diakses Pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 16.17 Wib.

⁶ Febby Hidayanti S.H, M.Kn Notaris Dan PPAT Kabupaten Bandung; *Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Di Akses Pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 16.20 Wib.

⁷ sciencebooth.com: *Pengertian prestasi dan wanprestasi dalam hukum kontrak*, Diakses pada tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 22.00 Wib.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. dalam membuat perjanjian, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian sama dan sederajat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga mengatur mengenai pengertian jual beli yaitu suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga

berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*Kauf*” yang berarti “pembelian”⁸

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli.²⁵ Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Kemudian didalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata mengatur juga tentang saat terjadinya jual beli, yaitu : “Jual Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁹ Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan

⁸ Chapter II Pdf: Perjanjian Jual Beli Menurut KuhPerdata, Diakses pada tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 14.00 Wib.

⁹ *Ibid*

para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual.

Menurut Wiryono Prodjodikoro, jual beli suatu barang adalah “Suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan maksud memindahkan hak milik atas barang tersebut dan dengan syarat pembayaran harga tertentu berupa uang pembeli kepada penjual”

Oleh beberapa sarjana lainnya memberikan pengertian jual beli adalah sebagai berikut :

“Jual Beli ialah perjanjian atau persetujuan atau kontrak dimana satu pihak (penjual) mengikat diri untuk menyerahkan hak milik atas benda atau barang kepada pihak lainnya (pembeli) yang mengikat dirinya untuk membayar harganya berupa uang kepada penjual.”

Menurut Salim H.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹⁰

¹⁰

Ibid

2. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

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

Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- 4) Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak

lawannya.

- 5) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 6) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis . Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Menurut pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kata sepakat tidak didasarkan atas kemauan bebas / tidak sempurna apabila didasarkan :

- 1) Kekhilafan (*dwaling*)
- 2) Paksaan (*geveld*)
- 3) Penipuan (*bedrog*)

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa.

Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal 1330 disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan
- 3) Seorang istri.

Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya.¹¹

B. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang

¹¹ *Ibid*

dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:¹²

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

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

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Maka, dapat diketahui maksud dari wanprestasi itu adalah pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 20

memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.¹³

1. Macam-Macam Wanprestasi

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Maka dari itu wujud prestasi itu berupa :¹⁴

a. Memberikan Sesuatu

Dalam Pasal 1235 menyatakan bahwa : Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat

¹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa Cet ke-IV, Jakarta, 1979, hlm. 59.

¹⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 5.

penyerahannya. Kewajiban yang terakhir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

b. Berbuat Sesuatu

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu. Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus mematuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam masyarakat.

c. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jadi wujud prestasi di sini adalah tidak melakukan perbuatan. Di sini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.

d. Wujud wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 keadaan berikut:

1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.

2. Sebab Terjadinya Wanprestasi

Tidak dipenuhinya suatu prestasi atau kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain yakni :

a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu jika ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu

baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tentu kesemuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi. Kerugian dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsure kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Kita katakan debitur sengaja kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian

b. Keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Unsur –unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah: ¹⁵

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.

¹⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 84.

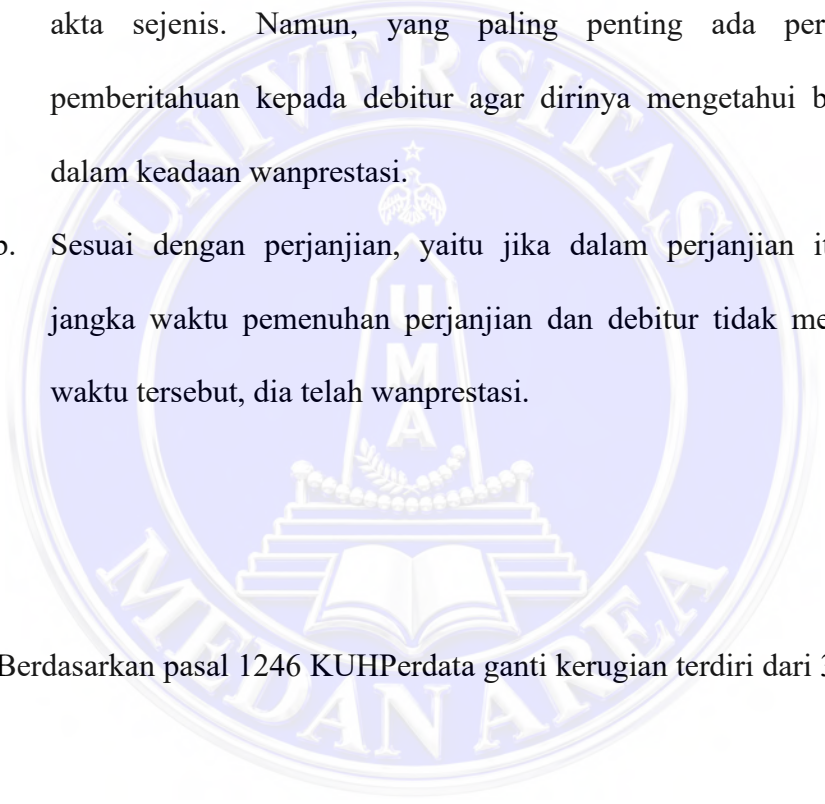
- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.

3. Akibat Hukum Dari Wanprestasi

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya tersebut dan dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Menurut Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pasal ini menerangkan bahwa wanprestasi itu dapat diketahui dengan 2 cara, yaitu sebagai berikut: ¹⁶

¹⁶ M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta., 1982, hlm.25-26

- 
- a. Pemberitahuan atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan seseorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasi debitur, harus ada pemberitahuan dulu kepada debitur tersebut tentang kelalaiannya atau wanprestasinya. Jadi pada intinya ada pemberitahuan, walaupun dalam pasal ini dikatakan surat perintah atau akta sejenis. Namun, yang paling penting ada peringatan atau pemberitahuan kepada debitur agar dirinya mengetahui bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi.
 - b. Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika dalam perjanjian itu ditentukan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan debitur tidak memenuhi pada waktu tersebut, dia telah wanprestasi.

Berdasarkan pasal 1246 KUHPPerdata ganti kerugian terdiri dari 3 (tiga) unsur, yakni :

- a. Ongkos-ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.
- b. Kerugian karena kerusakan, kehilangan atas barang kepunyaan kreditur kelalaian debitur. Kerugian disini adalah sungguh-sungguh diderita.

- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan (Karena debitur lalai, kreditur kehilangan keuntungan yang diharapkannya).

Pasal 1247 KUHPdata menyatakan bahwa : Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

Pasal 1248 KUHPdata menyatakan bahwa: Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipudaya si berutang, penggantian biaya, rugi, dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan.

Secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengidentifikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena.

Lebih lanjut, teori merupakan suatu proporsi yang terdiri dari konstrak yang sudah didefinisikan secara luas sesuai dengan hubungan unsur-unsur dalam proporsi tersebut secara jelas. Teori menjelaskan hubungan antar variabel sehingga pandangan yang sistematis dari fenomena yang diterangkan variabel-variabel tersebut dapat jelas.

C. Hak Atas Tanah

Pada dasarnya setiap hak atas tanah adalah dikuasai oleh Negara, dan negara dapat menentukan jenis dan mendistribusikan hak-hak tersebut kepada masyarakat. Dalam Pasal 4 ayat 1 Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut UUPA) disebutkan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”¹⁷

Dari uraian pasal tersebut di atas dapat diketahui bahwa terdapat beberapa subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah, yaitu: orang-orang secara individu; bersama-sama dengan orang lain; dan badan hukum. Untuk mengetahui kepastian hak dari masing subyek hak atas tanah tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Orang-orang secara Individu.

Orang, manusia (individu) dapat disebut sebagai *Natuurlijk Persoon* yaitu subyek hukum secara alami, karena secara alamiah hanya manusia yang dapat menjadi subyek hukum dan melakukan suatu tindakan atau hubungan hukum. Hak atas tanah dapat diberikan kepada manusia secara individu, perorangan, masing-masing atas suatu hak atas tanah tertentu. Sehingga dalam tanda bukti atas tanah

¹⁷ <http://sonny-tobelo.blogspot.co.id/2009/12/kepastian-hukum-hak-atas-tanah>, Diakses pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 20.30 Wib

tersebut dapat disebutkan nama tiap-tiap individu yang memiliki hak atas tanah, misalnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah No 56 Atas Nama Tuan BUDI. Ini berarti negara telah memberi hak kepada tuan Budi (secara personal) untuk menguasai tanah tersebut, sebagai sebuah subyek hukum. Jadi, kepastian hukum bagi Tuan BUDI sebagai subyek hak atas tanah dapat dilihat dari adanya sertifikat –sebagai tanda bukti hak atas tanah- yang dimiliki oleh Tuan Budi secara personal.

Dalam Hukum Agraria (UUPA), khususnya yang berkaitan dengan hak atas tanah, tidak semua individu dapat memiliki hak atas tanah, dengan kata lain hanya orang-orang yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu yang dapat mempunyai hak atas tanah. Misalnya, dalam Hak Milik, hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah, sedangkan bagi warga negara asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah.¹⁸

2. Orang-Orang Secara Bersama-Sama Dengan Orang Lain

Hak atas tanah juga dapat diberikan kepada orang-orang secara bersama-sama, artinya sekelompok orang secara bersama-sama dapat memiliki hak atas tanah. Dalam UUPA hal ini dikenal dengan tanah ulayat. Dalam ketentuan Pasal 3 UUPA disebutkan bahwa masyarakat hukum adat diakui oleh negara sepanjang dalam kenyataannya masih ada dan tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dalam masyarakat kesatuan Negara Republik Indonesia.

Masyarakat adat tersebut memiliki wilayah hukum adat yang terdiri atas tanah

yang dikelola dan dipergunakan secara bersama-sama dan pengurusannya pula diserahkan kepada masyarakat adat tersebut, yakni tanah ulayat. Hak atas tanah ulayat ini diberikan oleh negara kepada masyarakat hukum adat, dan penggunaannya dimaksudkan untuk kepentingan bersama, dimiliki atas nama bersama bukan untuk kepentingan atau atas nama individu. Misalnya Surat Tanda Bukti Hak Atas Tanah Ulayat No 11 atas Nama Masyarakat Hukum Adat Asmat, hal ini berarti hak atas tanah tersebut dimiliki atau dikuasi oleh sekelompok orang yang tergabung dalam masyarakat hukum adat Asmat.

a. Badan Hukum

Selain dapat diberikan kepada orang perorangan dan bersama-sama dengan orang lain, hak atas tanah juga dapat diberikan kepada badan hukum. Badan hukum dapat disebut juga *Recht Persoon*, yaitu subyek hukum yang memiliki hak karena hukum yang menentukan dia sebagai subyek hukum. Terhadap badan hukum tersebut dapat juga mempunyai hak atas tanah, dengan syarat-syarat tertentu sesuai dengan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya: Untuk badan hukum, hanya badan-badan hukum tertentu saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yaitu Badan Hukum yang bergerak dibidang sosial, keagamaan dan koperasi pertanian. Sedangkan untuk Badan Hukum komersial lainnya tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi dapat mempunyai Hak Guna Bangunan Hak Guna Usaha, dan sebagainya.

3. Kepastian Obyek Hak Atas Tanah

Obyek hak atas tanah adalah mengenai obyek hak (tanah) tertentu yang dapat dipunyai hak oleh subyek hukum. Obyek hak atas tanah tersebut dapat berasal dari tanah negara maupun tanah-tanah yang telah dimiliki hak sebelumnya. Obyek hak atas tanah tersebut juga berkaitan berkaitan dengan jenis-jenis hak atas tanah yang ditentukan dalam UUPA yaitu dalam Pasal 16. Dalam Pasal tersebut dijelaskan macam-macam hak atas tanah antara lain: Hak Milik; Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak membuka Tanah, Hak memungut Hasil Hutan, Hak-hak atas tanah yang akan ditentukan kemudian, dan Hak hak atas tanah yang bersifat sementara.

Untuk menjamin kepastian hukum, maka obyek hak atas tanah yang dipunyai oleh suatu subyek hak harus dituliskan atau dicatatkan secara jelas dan rinci mengenai jenis hak, batas wilayah dan jangka waktu (bila ada). Obyek tersebut digambarkan dalam peta situasi dan diukur oleh pejabat yang berwenang dan hasilnya akan dicatatkan dalam sertifikat sebagai bukti hak atas tanah.

Kesalahan dalam menentukan obyek hak atas tanah ini sering menjadi masalah krusial dalam masyarakat. Misalnya adanya tumpang tindih sertifikat terhadap tanah yang letaknya berbatasan.¹⁹

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya, maka penelitian ini merupakan penelitian Pustaka. Data dalam penelitian ini akan diuraikan dengan cara deskriptif. Yaitu menggambarkan hasil penelitian tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perkara Wanprestasi .

Pendekatan deskriptif merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian, sehingga sifat deskriptif dalam penelitian ini dapat mengidentifikasi fokus penelitian.

Guna mendukung pengembangan data penelitian deskriptif, maka dalam penelitian ini digunakan metode kualitatif, sebagai pengembangan data. Ketika data dikembangkan, akan memungkinkan untuk melihat aspek-aspek kunci dari suatu kasus secara lebih jelas. Dalam penelitian kualitatif, semua data atau informasi yang diperoleh atau dikumpulkan tidak berbentuk angka, tetapi dalam bentuk kata, kalimat, pernyataan dan konsep yang kemudian dikembangkan. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan prosedur analisis yang tidak menggunakan prosedur analisis statistik atau cara kuantifikasi lainnya. Penelitian kualitatif didasarkan pada

upaya membangun pandangan mereka yang diteliti dengan rinci, dibentuk dengan kata-kata, seerta gambaran holistik yang rumit.²⁰

2. Sifat Penelitian

Untuk melakukan penelitian dalam pembahasan skripsi ini diperlukan suatu spesifikasi penelitian yaitu deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menguraikan keseluruhan pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi sebagaimana yang telah dikemukakan dalam perumusan masalah, terlebih dahulu dihubungkan dengan keseluruhan data primer dan data sekunder serta bukti-bukti pendukung yang telah ada baik yang diperoleh dari lapangan, Putusan dari Pengadilan (wawancara) maupun dari sumber kepustakaan.

Adapun metode pendekatan yang digunakan untuk melakukan penelitian dalam pembahasan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian dan pembahasan skripsi ini tetap berpedoman kepada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

3. Lokasi Penelitian

Dalam sebuah penelitian ilmiah, seorang peneliti dituntut untuk mampu memberikan analisis yang tajam dan tepat dalam penelitiannya, dimana salah satu kunci keberhasilannya adalah ketetapan dalam menentukan unit analisis yang akan digunakan dalam memahami fenomena sosial yang terjadi.

²⁰ Lexy, Mulung, *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif* (Jakarta: Logos, 2000), hlm:6

Dalam penelitian ini, penulis mencoba menjabarkan tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perkara Wanprestasi dengan melakukan Riset lapangan dipengadilan Negeri Medan Sesuai Dengan Putusan Nomor : 621/Pdt.G/2014/PN-Mdn.

4. Waktu Penelitian

No	Kegiatan	0kt-17	Nov-18			Des-18				Jan-19			
		I	I	II	III	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Pengajuan Judul												
2	Penyusunan Proposal												
3	Seminar Proposal Skripsi												
4	Bimbingan dan Perbaikan Seminar Skripsi												
5	Seminar Hasil Penyempurnaan Skripsi												
6	Ujian Meja Hijau												

Untuk dapat menyelesaikan penelitian diperlukan waktu sekitar 3-4 bulan.

B. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan kegiatan peneliti dalam mengumpulkan sejumlah data yang diperlukan untuk menjawab pertanyaan peneliti atau sebagai bahan penguji hipotesis. Dalam skripsi ini terdapat dua jenis data yang dikumpulkan, yang kemudian akan dilakukan suatu pengolahan data untuk mendapatkan hasil penelitian berdasarkan masalah pokok yang akan di bahas dalam penulisan skripsi ini. Adapun data dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mencatat bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini. Data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku (sumber bacaan), dan Undang-Undang. Adapun bahan data sekunder dalam penulisan skripsi ini adalah sumber bacaan berupa buku-buku, hasil karya dari kalangan hukum, Undang-Undang Ketenagakerjaan, KUHPerdara, kamus-kamus hukum dan akademis yang bersifat ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas didalam penulisan skripsi ini.

2. Data Primer

Data Primer adalah metode pengumpulan data secara langsung baik itu melalui observasi dari lapangan, wawancara, narasumber serta mengambil putusan ke pengadilan Negeri Medan. Semua itu didapatkan langsung dari masyarakat ataupun pihak terikat dengan penelitian.

3. Data Tersier

Data tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan berupa pengertian atau arti kata terhadap data sekunder diatas. Adapun data tersier dalam penulisan skripsi ini adalah diambil melalui kamus-kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, serta ensiklopedia sebagaimana yang telah tertuang dalam sub bab kerangka konseptual diatas.

C. Analisis Data

Untuk menganalisis data dalam penelitian ini digunakan Analisis data yang dipergunakan terhadap penelitian hukum dan dilakukan dengan deskriptif analitis yang mengarah kepada penelitian hukum yuridis normatif.

Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan, dan perilaku nyata. Kemudian hasil penelitian yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Bahan hukum penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian;
2. Hasil klasifikasi bahan hukum tersebut selanjutnya disistematisasikan;
3. Bahan hukum yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.²¹

²¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2004, Hlm. 31.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik

B. SARAN

Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutamayang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Dan untuk para Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-

pasalnya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : PT Intermasa, 1978

A.Hamid S. Attamimi, *Ilmu Perundang-undangan, Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta, Kanisius, 2007.

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

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)

Bernard L Tanya, 2010, *Teori Hukum : Strategi Tertib Manusia, Lintas Ruang dan Generas*, Genta Publishing, Yogyakarta

Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005,

Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009,

Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007)

Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006,

G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983)

Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*”Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung:P.T. Citra Aditya Bakti, 2007)

J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1999, M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta., 198

Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung, Nuansa dan Nusamedia, 2004

L. J. van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006

Lexy, Mulung, *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, akarta: Logos, 2000

Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni, 2000,

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987)

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Pembimbing Masa Cet ke-IV, Jakarta, 1979,

R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1988)

R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001)

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta ; Ghalia Indoensia, 1988

Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)

Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung : Alfabeta, 2001.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2004

Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, 2004

Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1991

INTERNET

Yance Arizona: *Apa itu Kepastian Hukum*, di Akses pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 16.15 Wib.

Somyaputra's Blog: *Perjanjian Jual Beli*, Diakses Pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 16.17 Wib.

Febby Hidayanti S.H, M.Kn Notaris Dan PPAT Kabupaten Bandung; *Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Di Akses Pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 16.20 Wib.

sciencebooth.com: *Pengertian prestasi dan wanprestasi dalam hukum kontrak*, Diakses pada tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 22.00 Wib.

Teori Hukum Lawrence M Friedman tentang Pembagian Sistem hukum, <http://id.shvoong.com/law-and-politics/law/228470-pengertian-sistem-hukum/>, tanggal 2 November 2015, jam 17.00 wib.

Memahami kepastian dalam hukum [https://ngobrolinhukum. Wordpress.com](https://ngobrolinhukum.wordpress.com) Diakses tanggal 07 Juli 2016.

Chapter II Pdf: *Perjanjian Jual Beli Menurut KuhPerdata*, Diakses pada tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 14.00 Wib.

[http: sonny-tobelo.blogspot.co.id/2009/12/:kepastian-hukum-hak-atas-tanah](http://sonny-tobelo.blogspot.co.id/2009/12/:kepastian-hukum-hak-atas-tanah), Diakses pada Tanggal 13 Oktober 2017 Pkl 20.30 Wib

Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah,

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT),

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris