

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERKARA PERDATA ATAS JUAL BELI
TANAH KEPADA PEMBELI YANG WANPRESTASI
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Selong)**

SKRIPSI

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
untuk mencapai derajat S-1 pada
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :

TAUFIK
NPM : 48951851FH14

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
SELONG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERKARA PERDATA ATAS JUAL BELI
TANAH KEPADA PEMBELI YANG WANPRESTASI
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Selong)**



Oleh :

TAUFIK
NPM : 48951851FH14

Pembimbing Utama,

Menyetujui,

Pembimbing Pendamping,

ZULFARANI AZIZI, SH.,MH.
NIDN : 0802098802

AHMAD ROSIDI, SH.,MH.
NIDN : 0810018402

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
SELONG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DIUJI
PADA HARI/TANGGAL : _____**

Ketua

M. ZAINUDDIN, SH.,MH.

NIDN : 0807037402

(.....)

Anggota I

ZULFARANI AZIZI, SH.,MH.

NIDN : 0802098802

(.....)

Anggota II

AHMAD ROSIDI, SH.,MH.

NIDN : 0810018402

(.....)

**SKRIPSI INI TELAH DITERIMA DAN DISAHKAN OLEH :
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GUNUNG RINJANI
PADA TANGGAL :**

DEKAN,

**JOHAN MALIGAN, S.H.,M.H.
NIDN : 0825056001**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH SWT, Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan Rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul : KAJIAN HUKUM TERHADAP PERKARA PERDATA ATAS JUAL BELI TANAH KEPADA PEMBELI YANG WANPRESTASI (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Selong)

Sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program Sarjana S.1 pada Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani.

Ucapan terimakasih pada semua pihak yang telah membantu memberi saran dan mendukung keberhasilan dan kesuksesan penulis semoga tercatat sebagai amal ibadah di sisi ALLAH SWT.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi tingginya kepada dosen pembimbing Pertama Ibu Zulfarani Azizi. SH, MH. dan Dosen Pembimbing Kedua Bapak Ahmad Rosidi. SH, MH. yang telah mengarahkan penulis dalam penulisan Skripsi ini.

Selain itu, penulis juga tidak lupa menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Ali Bin Dahlan, SH. MM. Selaku Rektor Universitas Gunung Rinjani (UGR).
2. Bapak Drs. Haji. Ayip Rosidi, MM. Selaku pembina yayasan universitas gunung rinjani (UGR).
3. Bapak Johan Maligan. SH, MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani.
4. Bapak M. Zainuddin, SH.,MH. Selaku dosen penguji Skripsi, terima kasih untuk semua masukan demi perbaikan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum dan staf yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pelayanan akademik dan administrasi selama kuliah di Universitas Gunung Rinjani.

Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis sendiri, para pembaca dan mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata-kata yang kurang berkenan dihati

para pembaca baik menyangkut teori maupun pemaparan yang di sajikan, akhirnya dengan segala kerendahan hati demi kesempurnaan skripsi ini kritik dan saran yang sifatnya membangun kami harapkan untuk penyempurnaan selanjutnya.

Selong, Nopember 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN DEKAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	5
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	7
B. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	9
C. Jual Beli Menurut Uupa	14
D. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	18
E. Hukum Jual Beli Tanah Menurut Islam	21
BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Jenis Penelitian.....	30
B. Sumber Dan Bahan Hukum	31
C. Tehnik Pengumpulan Data.....	32
D. Analisis Data.....	33

BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....	34
A. Tinjauan Ummum Jual Beli <i>Wanprestasi</i>	34
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Jual Beli Tanah Terhadap Pembeli <i>Wanprestasi</i>	40
C. Faktor Penghambat Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Jual Beli Tanah Terhadap Pembeli <i>Wanprestasi</i>	46
BAB V PENUTUP	52
A. SIMPULAN	52
B. SARAN	53

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Jual-beli tanah bukan merupakan hal asing bagi kita, namun, banyak para pihak yang belum memahami bagaimana sesungguhnya alur jual-beli tanah yang sesuai menurut hukum. Pada umumnya dari jual beli hak atas tanah dibutuhkan suatu AKTA, berupa pernyataan dari pihak yang menjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli. Secara umum tahapan dalam proses jual-beli tanah tersebut dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris.

Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹ Pengikatan Jual Beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM)

¹Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta:SinarGrafika, 2006) hlm. 12.

maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris.

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik. ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini 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.²

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual

² Undang-hukum perdata KUHper (kitab undang-undang hukum perdata) pasal 1338 ayat (1) indonesia

beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dalam hal ini penulis ingin mengkaji bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembeli yang melakukan wanprestasi dan apa saja

hambatan hakim dalam melakukan pertimbangannya dalam kasus jual beli tanah. Hal tersebutlah menjadi salah satu permasalahan perdata yang dapat dilakukan gugatan terhadap seseorang yang melakukan wanprestasi dalam tulisan ini adalah pembeli yang melakukan wanprestasi, sehingga disini diperlukan adanya pertimbangan hakim. Untuk itu penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun karya ilmiah dengan judul **KAJIAN HUKUM TERHADAP PERTIMBANGAN HAKIM ATAS PERKARA JUAL BELI TANAH KEPADA PEMBELI YANG WANPRESTASI (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Selong)**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang dikemukakan dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat di rumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara jual beli tanah terhadap pembeli wanprestasi di pengadilan Negeri Selong?
2. Apa saja faktor penghambat hakim dalam memutuskan sengketa jual beli tanah terhadap pembeli wanprestasi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

Dari permasalahan yang di ajukan maka, penulis mempunyai tujuan dan manfaat penelitian

- a. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memutuskan perkara jual beli tanah terhadap pembeli *wanprestasi*
- b. Untuk mengetahui Apa saja faktor penghambat hakim dalam memutuskan sengketa jual beli tanah oleh pembeli *wanprestasi*

2. Manfaat penelitian

Penelitian ini di harapkan mempunyai manfaat sebagai berikut ;

- a. Manfaat teoritis :
 - 1) Memberi informasi kepada masyarakat Memberi informasi kepada masyarakat tentang pertimbangan hukum hakim dalam mengadili perkara jual beli tanah terhadap pembeli wanprestasi dan mengetahui apa saja factor penghambat hakim dalam memutuskan sengketa jual beli tanah oleh pembeli wanprestasi.
 - 2) Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan pemahaman di tengah – tengah berkembangnya ilmu pengetahuan khususnya di bidang jual beli tanah.
- b. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi peneliti untuk menambah pengetahuan dan pengalaman tentang pelaksanaan jual beli tanah secara hukum sehingga peneliti dapat memanfaatkan teori yang di peroleh saat kuliah dalam pelaksanaan secara nyata. Selain itu penelitian ini dapat di jadikan sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar.

D. Ruang Lingkup Penelitian

Untuk mencegah pembahasan tidak terlalu luas, panjang lebar dan peneletia ini tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda – beda serta agar lebih terarah di dalam penelitian ini di perlukan batas – batas sehingga penelitian terarah dalam ruang pembahasan penelitian. Adapun ruang lingkup penelitian memusatkan kepada sejauh mana kajian hukum terhadap pertimbangan hakim atas perkara jual beli tanah kepada pembeli yang *wanprestasi* (studi kasus di pengadilan negeri selong)

BAB III

METODE PENELITIAN

Agar penulis dapat menyelesaikan masalah yang sedang dibahas dalam proposal ini dan mendapatkan hasil yang obyektif, ilmiah dan dapat dipertanggungjawabkan maka penulis pertama-tama menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Reseach*) yaitu dengan metode pendekatan yuridis-empiris. Kemudian dilanjutkan dengan Penelitian Lapangan (*Sosio-Legal Reseach*)

A. Metode Pendekatan.

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan adalah :²¹

1. Pendekatan Normatif, yaitu suatu pendekatan yang dalam membahas permasalahan berpedoman pada literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang atas relevansi atau kaitannya dengan masalah yang diteliti.
2. Pendekatan Empiris, yaitu suatu pendekatan yang mencoba, mengkaji, melihat secara langsung pelaksanaan di lapangan.

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004) hal 163

B. Sumber dan Bahan Hukum

Data yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini bersumber dari:

1. Bahan Kepustakaan : merupakan data yang diperoleh dengan membaca buku, literatur serta pendapat yang dikemukakan oleh para pakar atau sarjana yang memiliki kaitan dengan pokok bahasan penelitian, kemudian lebih lanjut data kepustakaan ini dibagi menjadi 3 jenis :

a) Bahan Hukum Primer

Bersumber dari peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, KUHD, UUPA, dan UU yang terkait dengan judul.

b) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang memberikan, penjelasan bahan hukum primer seperti hasil penelitian, karya ilmiah, hasil-hasil seminar serta data yang diperoleh dari literature.

c) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang bersumber dari kamus dan ensiklopedia.

(1) Data Lapangan

(2) Data Primer merupakan data yang diperoleh dari wawancara terstruktur dengan menggunakan panduan pertanyaan yang telah disiapkan dan dilakukan secara langsung kepada informan mengenai bagaimana pertimbangan hakim serta factor penghambat

hakim dalam penyelesaian kasus jual beli tanah apabila pembeli wanprestasi.

- (3) Data Skunder merupakan data yang di peroleh dengan mengamati secara langsung obyek yang di teliti.

C. Tehnik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian yang paling penting dalam suatu penelitian. Tehnik pengumpulan data yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

- a) Data Kepustakaan dikumpulkan dengan studi dokumen yaitu dengan menghimpun, mengkaji bahan-bahan hukum yang berupa buku dan laporan-laporan penulisan serta bentuk-bentuk bahan kepustakaan lainnya yang ada relevansinya dengan masalah-masalah yang diteliti guna mendapatkan hasil yang maksimal.
- b) Data Lapangan, diperoleh dengan cara Wawancara (interview) yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung dengan menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu kepada beberapa informan yang ada kaitannya dengan penulisan skripsi ini.
- c) Observasi

Pengamatan secara langsung pada obyek penelitian, peneliti melakukan pengamatan sikap, perilaku, dan tindakan yang dilakukan oleh obyek penelitian. Peneliti melakukan catatan- catatan penting sebagai hasil pengamatan untuk data sesuai dengan permasalahan.

D. Analisis Data

Data yang diperoleh selanjutnya disusun secara sistematis dan diadakan analisa data yang hasilnya untuk memperkuat penelitian. Metode analisa yang dipergunakan adalah Analisis kualitatif, berupa pengolahan data yang berwujud kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap data yang telah dikumpulkan sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti dengan menggunakan alur deduktif dalam hal ini pola pikir yang mendasari hal-hal yang bersifat umum kemudian disimpulkan pada hal-hal yang bersifat khusus.

BAB V

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka penulis dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Jual Beli Tanah Terhadap Pembeli *Wanpretasi*

Jika kita lihat didalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian jual beli tanah harta bersama, yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Adapun pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara jual beli terhadap pembeli wanprestasi sebagai berikut:

a. Asas-asas putusan

b. Pertimbangan Hakim dengan Menggunakan BW Terjemahan

2. Faktor Penghambat Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Jual Beli Tanah Terhadap Pembeli Wanprestasi sebagai berikut:

a. Bukti surat

b. Sumpah

c. Bukti saksi

d. Pengakuan

e. persangkaan

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas dapat penulis memberikan saran kepada anggota hakim yang bertugas di Pengadilan Negeri Selong sebagai berikut:

1. Hakim harus memberikan putusan seadil-adilnya dan sesuai dengan praturan prundang-undangan yang berlaku.
2. Masyarakat harus tetap waspada sebelum melakukan tindakan yang berkaitan dengan urusan hukum.