

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam hukum perdata jual beli bukan istilah asing yang kita dengar. Hal ini dikarenakan jual beli merupakan kegiatan yang dilakukan oleh orang atau badan yang bersifat privat¹. Berkaitan dengan jual beli, terdapat berbagai cara dalam melakukan hal tersebut. Ada dengan cara tunai maupun utang piutang. Keduanya seringkali terjadi di lingkungan masyarakat bahkan tidak jarang berujung pada konflik atau permasalahan. Oleh karena itu, untuk mencegah konflik atau hal serupa maka sebelum diadakan jual beli maka harus diadakan perjanjian terlebih dahulu.

Pengertian perjanjian sendiri menurut Pasal 1313 KUHPerdato adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau *overeenkomst* yang dimaksud pada Pasal 1313 KUHPerdato hanya akan terjadi atas izin atau kehendak para pihak yang bersangkutan dengan perjanjian itu sendiri.² Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesual yang menjiwai hukum perjanjian hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapainya perjanjian jual beli. Hukum perjanjian dari hukum perdata menganut asas konsesualisme. Artinya, untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa

¹ Handriani, Aan. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* 1.2 (2019).

² Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ctk. 2, Bandung, Ikatan Notaris Daerah Jawa Barat, 1990, hlm. 430.

perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau terciptanya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada saat tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat.

Tolak ukur kontrak atau perjanjian agar dapat dinyatakan sah oleh hukum yaitu dengan memenuhi syarat sah perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta sebagai instrumen penguji keabsahan kontrak yang dibuat oleh para pihak memiliki 4 (empat) syarat sah yang harus dipenuhi, yakni :

1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak yang membuat perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu; dan
4. Terdapat sebab yang halal atau diperbolehkan.³

Terdapat banyak permasalahan transaksi jual beli di masyarakat. Salah satunya transaksi jual beli tanah. Oleh karena banyaknya permasalahan ini dimasyarakat maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan hal ini. Dalam kehidupan sehari-hari etika bisnis tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Mengikatnya sebuah perjanjian juga diatur dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPerduta yang menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Jual Beli tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dimana penjual menyerahkan tanahnya dan pembeli menerima harganya. Jual Beli tanah di Indonesia tunduk pada ketentuan Undang-

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial) Edisi I*, Ctk. Pertama, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 157.

Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No.5 Tahun 1960) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan pendaftarannya dimana pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut juga menyatakan bahwa hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akan tetapi tidak semua tempat ada Notaris/PPAT terlebih di wilayah desa atau terpencil. Pada kenyataannya, banyak masyarakat yang belum benar-benar memahami bagaimana cara / proses pelaksanaan jual beli tanah yang benar dan mempunyai kekuatan hukum dalam hal pembuktiannya.⁴

Selain itu, juga terdapat Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai berikut⁵ :

⁴ Wildan, Muhammad, and Imam Asmarudin. "Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum* 8.1 (2020): 70-82

⁵ Kementerian Republik Indonesia, *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 tanggal 26 Desember 2022

1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Sangat banyak pasal yang mengatur tentang jual beli pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata seperti Pasal 1474, Pasal 1518, Pasal 1519, Pasal 1532, dan Pasal 1478. Namun pada pelaksanaannya terutama pada pelaksanaan perjanjian jual beli kerap kali terjadi problematika. Seperti yang kita ketahui bersama bahwa apabila dalam sebuah perjanjian seperti perjanjian jual beli dimana salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi maka orang tersebut dapat dinyatakan wanprestasi. Wanprestasi menurut J. Satrio yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak dapat memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya atau yang sudah diperjanjikan, kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.⁶

Tindakan tersebut dapat bermula dari adanya kesepakatan para pihak untuk membuat perjanjian, dengan sejumlah klausul yang mengandung sejumlah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari antara kedua belah pihak (dalam perjanjian timbal balik). Seluruh klausul tersebut disampaikan, dinegosiasikan dan akhirnya disusun secara seimbang berdasarkan kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yang membuatnya. Dalam proses pembicaraan atau negosiasi pada saat penyusunan

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Keempat, Pembimbing Masa, Jakarta, 1979, hlm. 59.

perjanjian masing-masing pihak mengajukan seperangkat hak yang diharapkan dari pihak lawan dengan menawarkan seperangkat kewajiban yang diitikadkan untuk diberikan kepada pihak lawan sebagai kompensasi dari hak yang dimintakan tersebut. Pada sisi yang lain, salah satu pihak juga akan menawarkan sejumlah kewajiban agar dipenuhi oleh pihak lawan untuk mengimbangi sejumlah hak yang diminta oleh pihak lawan atau justru menawarkan sejumlah hak kepada pihak lawan sebagai kompensasi untuk mengimbangi sejumlah kewajiban yang nantinya diharapkan disepakati untuk dipenuhi pihak lawan. Artinya, dalam negosiasi, terjadi proses pemahaman dan penghargaan terhadap pihak lawan sehingga masing-masing dapat menemukan kata sepakat terhadap setiap hak dan kewajiban yang akan ditetapkan dalam perjanjian.⁷

Salah satu kasus perjanjian jual beli tanah secara utang piutang dapat ditemukan penulis di Desa Mandiangin. Desa Mandiangin merupakan salah satu desa yang terdapat pada Kecamatan Mandiangin, Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi. Berdasarkan data awal yang di peroleh penulis bahwa mayoritas penduduk yang tinggal di desa tersebut bermata pencaharian sebagai penambang batu bara ataupun karyawan pada perusahaan tambang batu bara. Tetapi, tidak sedikit juga yang berprofesi sebagai petani sawit.⁸

Adapun objek dalam kasus tersebut adalah transaksi jual beli tanah. Perbuatan hukum jual beli tanah inilah yang sering dilakukan oleh pemilik tanah,

⁷ Nyoman Samuel Kurniawan, Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan (Studi Komparatif Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Dan Kepailitan), Program Magister Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana 2013, hlm 8

⁸ Wawancara bersama Kepala Desa Mandiangin, Herianto, 24 Juli 2022

termasuk masyarakat di Desa Mandiangin. Dalam pelaksanaannya, terdapat pembeli ataupun penjual yang tidak melaksanakan prestasi yang tertuang dalam surat perjanjian. Transaksi jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang sudah biasa dan sering dilakukan oleh masyarakat dalam lalu lintas pemindahan hak atas tanah.⁹ Tanah merupakan salah satu unsur yang vital dalam mendukung keberlangsungan hidup dan kehidupan manusia. Terkait dengan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, tidak terlepas dalam penguasaan hak atas tanah itu sendiri. Seseorang pemilik tanah mempunyai hak dan kewenangan untuk mempergunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keperluannya. Untuk memnuhi kebutuhan ekonominya pemilik tanah dapat memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli tanah, hibah, atau tukar menukar tanah.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara utang piutang yang terjadi di Desa Mandiangin merupakan salah satu jenis transaksi jual beli tanah di desa tersebut. Selain itu warga Desa Mandiangin kerap melakukan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan. Sehingga ketika melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sering mengalami kerancuan. Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tersebut sering kali menimbulkan permasalahan dari perbuatan melawan hukum maupun kepastian hukum dari pendaftaran tanah. Tidak hanya itu saja, perjanjian jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat juga terjadi di desa tersebut, sehingga hal ini juga dapat menimbulkan masalah. Hal ini dikarenakan masyarakat hanya berlandaskan rasa percaya karena sama-sama merupakan

⁹ Silviana, Ana, Khairul Anami, and Handojo Djoko Waloejo. "Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah." *Law, Development and Justice Review* 3.2 (2020): 191-195.

penduduk desa. Sehingga akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan perjanjian jual beli yang ada di Desa Mandiangin sering menimbulkan permasalahan.

Pada faktanya, pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dinyatakan sah. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut memenuhi Syarat-syarat Terjadinya Suatu perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun pada faktanya, masyarakat yang terlibat mengalami beberapa masalah seperti tidak terlaksananya hak maupun kewajiban dari salah satu pihak baik penjual maupun pembeli atau pihak kreditur maupun debitur. Selain itu, tanah yang menjadi objek permasalahan tidak memiliki hukum tetap karena tidak memiliki sertifikat hak atas tanah tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pentingnya pendaftaran hak atas tanah. Hal-hal seperti inilah yang ditakutkan terjadi hingga mengalami kesulitan dalam menyelesaikan kasus atau permasalahannya.

Sejauh ini, sudah ada 3 kasus atau permasalahan yang disebabkan oleh pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara utang piutang di Desa Mandiangin. Desa Mandiangin merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Mandiangin, Kabupaten Sarolangun Provinsi Jambi. Di Desa ini sebagai besar masyarakatnya berprofesi sebagai petani khususnya petani sawit. Selain itu, juga banyak ditemukan warganya yang berkerja sebagai karyawan di salah satu perusahaan tambang batu bara yang ada di Kecamatan Mandiangin tersebut. Hal ini dikarenakan Kecamatan Mandiangin sendiri merupakan salah satu lokasi tambang batu bara yang ada di Provinsi Jambi. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Sarolangun juga sangat terbantu dengan adanya tambang batu bara dan jumlah petani sawit yang cukup banyak.

Salah satu contoh kasus berdasarkan data awal yang diperoleh peneliti yaitu pertama, perjanjian jual beli tanah secara utang piutang yang dilakukan oleh pembeli yang tidak membayar cicilan selama 6 bulan. Pada awalnya pihak penjual mengaku dengan sungguh telah menjual satu bidang tanah beserta isi yang terkandung didalamnya dan tanah tersebut juga memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah. Adapun tanah tersebut berukuran lebar 5,80 m dan panjang 32,80 m berlokasi di RT. 06 Dusun Bangun Makmur Desa Mandiangin Kabupaten Sarolangun dengan harga Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) Kepada pihak pembeli atau pihak kedua. Pada saat proses jual beli pertama kali, pihak pembeli telah melakukan pembayaran sejumlah setengah dari harga jual atau Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya Rp. 150.000.000,- lagi dibayarkan dalam waktu 6 bulan dengan rincian Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per bulan. Namun, dalam pelaksanaannya, pihak pembeli baru melakukan pembayaran sebanyak 2 kali sedangkan tanggal jatuh tempo sudah melewati waktu seharusnya. Hingga saat ini belum ada kejelasan dalam proses pembayaran terhadap pembelian tanah tersebut.

Kedua, perjanjian jual beli tanah secara utang piutang antara Usman Subana selaku penjual dan Vonrika selaku pembeli. Kasus ini tidak jauh beda dengan kasus pertama yaitu satu bidang tanah perumahan beserta isi yang terkandung didalamnya seluas 629 m² seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan perjanjian yang termuat dalam surat perjanjian Pasal 1 bahwa pembeli dapat mencicil sekurang-kurangnya selama tempo 3 bulan. Pembeli telah membayarkan senilai Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). Namun, hingga saat ini yang

mana telah jatuh tempo pihak pembeli belum juga melunasi kekurangan dari pembayaran jual beli tanah tersebut.

Ketiga, perjanjian jual beli tanah secara utang piutang antara Rossa Sriana Dewi selaku penjual dan Fitriana Rosita selaku pembeli. Berdasarkan data awal yang diperoleh penulis bahwa kronologis kasus yang terjadi antara penjual dan pembeli ini dikarenakan pihak penjual tidak memberikan lahan yang sudah diperjualbelikan sesuai dengan isi perjanjian yaitu tanah seluas 186 m² dengan harga Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah). Menurut pembeli tanah yang telah dibeli tersebut luasnya berkurang dari yang seharusnya. Hal ini dikarenakan pihak penjual telah menggeser patok sehingga luas tanah tersebut menjadi berkurang. Hingga saat ini pembeli merasa dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh penjual tersebut.

Ketika ketiga kasus dalam hal pelaksanaan perjanjian jual beli tanah secara utang piutang tersebut hendak diselesaikan melalui proses litigasi, tanah tersebut kembali menjadi sebuah permasalahan karena perjanjian yang dilakukan hanya akta dibawah tangan. Selama ini transaksi jual beli tanah di Desa Mandiangin hanya dilakukan menggunakan akta di bawah tangan dan masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan. Kurangnya pemahaman mengenai pentingnya akta jual beli tanah juga merupakan salah satu faktor yang menyebabkan banyaknya konflik hak atas tanah. Sehingga, kreditur maupun debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana seharusnya.

Akta jual beli tanah merupakan sebuah akta otentik yang didapatkan dari pejabat umum PPAT atau Notaris. Akta otentik adalah suatu bukti yang berbentuk

tulisan yang isinya sudah diatur oleh undang-undang yang dibuat oleh pejabat yang memiliki wewenang atau berkuasa dimana akta dibuat¹⁰. Sedangkan surat atau perjanjian di bawah tangan merupakan perjanjian yang dibuat untuk pembuktian oleh para pihak sendiri dan perjanjian tersebut tidak dibuat dihadapan seorang pejabat yang memiliki wewenang. Kedua akta memiliki perbedaan, mulai dari tata cara pembuatan, bentuk maupun dari segi kekuatan pembuktian¹¹. Akta otentik merupakan sebuah alat bukti yang memiliki kekuatan penuh sehingga memiliki peranan penting dalam setiap peristiwa hukum dalam kehidupan masyarakat. Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban apabila terdapat akta yang dibuat oleh notaris ada kecacatan hukum atas kesalahan yang dibuat notaris, baik kesalahan sengaja ataupun kesalahan tidak sengaja. Kerugian ganti rugi kepada notaris dapat dilakukan atas akta notaris yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti sebuah akta di bawah tangan sehingga berakibat batal demi hukum¹².

Kehadiran hukum dalam masyarakat di antaranya adalah untuk mengintegrasikan suatu kekuasaan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertabrakan satu sama lain dan oleh hukum diintegrasikan sedemikian rupa sehingga tubrukan-tubrukan itu bisa ditekan sekecil-kecilnya.¹³ Pengorganisasian kepentingan-kepentingan itu dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Memang

¹⁰ Dwipraditya, Anak Agung Bagus Indra, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Keabsahan Tanda Tangan Para Pihak pada Perjanjian di bawah Tangan yang di Waarmerking." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1.2 (2020): 232-236.

¹¹ Herlien, B. (2010). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Lamtorogung Persada.

¹² Hendra, R. (2012). Kekuatan Pembuktian Akta yang dibuat oleh Notaris. *Jurnal Ilmu Hukum Riau*, 2(02), 188-200.

¹³ Nento, Ficky. "Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Lex Crimen* 5.6 (2016).

dalam suatu lalu-lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.

Akibat dari banyaknya kasus yang serupa seperti yang dijelaskan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan riset atau penelitian terkait dengan perjanjian jual beli tanah secara utang piutang ini. Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang berfungsi untuk melihat hukum dalam arti nyata serta meneliti bagaimana implementasi hukum tersebut di masyarakat.¹⁴ Berdasarkan pemaparan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh mengenai kasus di atas dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Mandiangin Dalam Perspektif Hukum di Indonesia”**.

B. Perumusan Masalah

Agar skripsi ini terarah pembahasannya, maka Penulis membatasi pembahasan dan ruang lingkup skripsi ini melalui perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Mandiangin?
2. Bagaimana akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Mandiangin?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan salah satu indikator keberhasilan suatu penelitian serta berisi kumpulan pernyataan yang menjelaskan sasaran, maksud,

¹⁴ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum : Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, Hal. 174

atau gagasan-gagasan umum diadakannya suatu penelitian.¹⁵ Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Mandiangin;
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Mandiangin.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

- a. Diharapkan hasil penelitian ini berguna bagi perkembangan ilmu hukum dan khususnya Hukum Perdata;
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan pemikiran untuk dijadikan arah penelitian yang lebih lanjut pada masa yang akan datang.

2. Manfaat Praktis:

- a. Dapat menjadi bahan masukan bagi pembaca juga sebagai bahan teoritis dalam menambah wawasan pengetahuan terhadap perkembangan hukum di Indonesia;
- b. Dapat menjadi motivasi bagi para sarjana hukum untuk lebih peduli dan tertarik terhadap pelaksanaan jual beli tanah yang ada di masyarakat.

¹⁵ *Ibid*

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka teori dari yang diperoleh dari penelaahan studi kepustakaan yang manfaatnya dapat dipergunakan untuk memudahkan dalam memahami hipotesis yang diajukan.¹⁶ Kerangka konseptual juga sebuah alur pemikiran terhadap suatu korelasi antar konsep satu menggunakan konsep yang lainnya untuk dapat memberikan ilustrasi dan mengarahkan perkiraan terkait dengan variable-variable yang akan diteliti.

1. Pelaksanaan

Pelaksanaan diartikan sebagai suatu usaha atau kegiatan tertentu yang dilakukan untuk mewujudkan rencana atau program dalam kenyataannya.¹⁷ Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Pelaksanaan merupakan aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan, suatu proses rangkaian kegiatan tindak lanjut setelah program atau kebijaksanaan ditetapkan yang terdiri atas pengambilan keputusan, langkah yang strategis maupun operasional atau kebijaksanaan menjadi kenyataan guna mencapai sasaran dari program yang ditetapkan semula¹⁸.

¹⁶ *ibid*

¹⁷ Gulu, Fitriani Amas. *Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Kuhperdata*. Diss. Tadulako University, 2018.

¹⁸ Sinaga, Niru Anita, and Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7.2 (2020).

Menurut Westra pelaksanaan adalah sebagai usaha-usaha yang dilakukan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan melengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang akan melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan kapan waktu dimulainya.¹⁹ Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan merupakan perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka.

2. Perjanjian

Hukum mengenai perjanjian diatur di dalam buku III BW (Kitab Undang – undang Hukum Perdata). BW itu sendiri terdiri dari IV buku. Buku I memuat ketentuan mengenai Hukum Perorangan, Buku II memuat ketentuan Hukum Kebendaan, Buku III memuat Hukum Perjanjian, sedangkan Buku IV memuat mengenai Pembuktian dan Kadaluarsa. Pengertian perjanjian dapat dilihat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut R. Subekti prestasi dapat di artikan sebagai berikut:

- a. Menyerahkan suatu barang kepada orang lain.
- b. Melakukan suatu perbuatan.

¹⁹ Rahardjo Adisasmita,2011. Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah. Graha Ilmu:Yogyakarta

c. Tidak melakukan suatu perbuatan.²⁰

Dapat diketahui pula bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak yang disebut debitor dan kreditor. Debitor adalah seseorang yang mempunyai hutang karena perjanjian atau Undang- Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan. Sedangkan Kreditor adalah seseorang yang memberikan hutang kepada pihak debitor yang harus dilunasi sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

3. Jual Beli

Jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan sutau benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. 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).²¹

4. Tanah

Tanah merupakan sebuah kata yang tidak asing lagi kita dengar. Tanah sendiri juga merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan

²⁰ R. Subekti, *Op. cit*, hal. 123.

²¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, Hal. 2

manusia.²² Keberadaan tanah yang tidak dapat bertambah jumlahnya berbanding terbalik dengan jumlah manusia yang terus meningkat setiap harinya. Hal ini tentu membuat tanah semakin dibutuhkan dari keberadaannya hingga kepemilikan akan tanah tersebut. Pemanfaatan dan fungsi dari tanah sendiri dapat dilihat dalam sektor perkebunan. Salah satu jenis hasil perkebunan terbesar saat ini adalah minyak kelapa sawit. Hal ini membuktikan bahwa perkebunan kelapa sawit di Indonesia memiliki potensi yang besar untuk berkembang.²³

Dari segi asal tanah hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua kelompok, kelompok pertama adalah hak atas tanah yang bersifat primer sedangkan kelompok yang kedua adalah hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang bersifat sekunder ini merupakan hak atas tanah yang bersifat sementara, hak atas tanah yang bersifat sekunder ini mengandung sifat-sifat pemerasan dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sementara, adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.²⁴

²² Mahrita Aprilya Lakburawal, "Akses Keadilan Bagi Masyarakat Adat dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat yang Diberikan Hak Guna Usaha", *Adhaper*, Januari – Juni 2016, Vol. 2, No. 1, Hlm. 60.

²³ Fat'hul Achmadi Abby, "Sengketa Pertanahan Hak Masyarakat Adat Dengan Hak Guna Usaha (HGU) Perkebunan Kelapa Sawit Di Kalimantan Selatan", *Al'Adl*, Vol. 8, No. 3, September – Desember 2016, hlm. 45.

²⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenada Media Group, 2008) hlm 1

5. Desa Mandiangin

Desa Mandiangin merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Mandiangin, Kabupaten Sarolangun Provinsi Jambi. Di Desa ini sebagian besar masyarakatnya berprofesi sebagai petani khususnya petani sawit. Selain itu, juga banyak ditemukan warganya yang berkerja sebagai karyawan di salah satu perusahaan tambang batu bara yang ada di Kecamatan Mandiangin tersebut. Hal ini dikarenakan Kecamatan Mandiangin sendiri merupakan salah satu lokasi tambang batu bara yang ada di Provinsi Jambi. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Sarolangun juga sangat terbantu dengan adanya tambang batu bara dan jumlah petani sawit yang cukup banyak.

F. Landasan Teori

Adapun elemen utama juga penting dalam menulis sebuah penelitian yaitu kecermatan serta ketepatan seorang peneliti dalam menentukan teori-teori yang akan digunakan pada landasan teori penelitian.²⁵ Sesuai dengan masalah yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka landasan teori yang akan penulis gunakan untuk analisis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang berpendapat mengenai teori ini, seperti: Fitzgerald, Satjipto Raharjo, Philipus M. Hanjon dan Lily Rasyidi.

²⁵ Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum : Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond

bahwa :

Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁶

Sedangkan, menurut Sajipto Rahardjo:

Perlindungan hukum adalah “memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”²⁷

Selanjutnya, menurut Philipus M. Hadjon:

Hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan responsif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang responsif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁸

2. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian dapat dilihat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “suatu perjanjian adalah suatu

²⁶ Sajipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000. Hlm. 53.

²⁷ *Ibid*, hlm. 59

²⁸ *Ibid*, hlm. 54.

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Menurut Hardijan Rusli ada 4 syarat untuk terpenuhinya perjanjian yaitu Dua syarat pertama yang pertama disebut syarat subyektif, sedangkan dua syarat berikutnya disebut syarat obyektif. Dalam hal ini jika syarat subyektif tidak dipenuhi dalam perjanjian, maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian. Sedangkan jika syarat obyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat itu batal demi hukum, yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.²⁹

Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Peradata menyatakan: “suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Dari beberapa pengertian perjanjian yang telah dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa wujud pengertian perjanjian itu sendiri yaitu, hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban dipihak lain untuk memenuhi suatu hal (prestasi) yang telah disepakati. Perjanjian harus menjadi perbuatan kedua belah pihak yang berjanji untuk memenuhi prestasi kepada pihak lainnya, begitu pula pihak lainnya harus memperoleh pemenuhan prestasi yang telah dijanjikan oleh pihak lainnya itu.

²⁹ Rusli Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, PT. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal. 44.

3. Teori Hak dan Kewajiban

Persetujuan kehendak kedua belah pihak dalam suatu perjanjian akan melahirkan suatu perikatan hukum yang mengandung hak dan kewajiban yang merupakan konsekuensi logis. Sesuai dengan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.³⁰

Istilah hak dan kewajiban sudah tidak asing lagi terdengar di telinga kita. Hak dan kewajiban selalu berdampingan atau juga bisa dikatakan tidak bisa terlepas satu dengan yang lainnya. Hak dan kewajiban saling berkaitan, karena keduanya merupakan hubungan sebab akibat. Meskipun begitu akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari sudah seharusnya bagi setiap orang untuk melakukan kewajiban terlebih dahulu. Hal ini dikarenakan kewajiban yang dilakukan dengan baik, benar, dan penuh rasa tanggung jawab akan menghadirkan hak.

Hak merupakan sesuatu yang harus didapatkan oleh setiap manusia bahkan sebelum ia lahir dan sifatnya mutlak tidak bisa di ganggu gugat. Unsur-unsur dari hak terdiri dari pemilik hak , ruang lingkup penerapan hak, serta pihak dalam penerapan hak.³¹ Menurut Srijanti, hak merupakan unsur normatif yang berfungsi pedoman berperilaku, melindungi kebebasan, kekebalan, serta menjamin adanya peluang bagi manusia dalam menjaga harkat

³⁰ R. Subekti, *Op. cit*, hal. 313.

³¹ Tim ICCE UIN Jakarta, *Demokrasi, Hak Asasi Manusia dan Masyarakat Madani*, (Jakarta: Perana Media, 2003), hlm.199

dan martabatnya.³² Kemudian dijelaskan lebih lanjut oleh George N. Curzon bahwa hak dapat dibedakan menjadi lima bagian yaitu:

“*Pertama*, hak sempurna yang merupakan pelaksanaannya melalui tahapan proses hukum. *Kedua*, hak utama yakni hak yang diperinci lebih luas oleh hak lainnya, tambahan yang melengkapi hak utama. *Ketiga*, hak publik dimiliki mulai dari negara, masyarakat, hingga tiap seseorang. *Keempat*, hak positif dan negatif tindakan yang sebagai syarat yang didapatkan seseorang daripada hak, sedangkan hak negatif bukanlah berasal dari tindakan yang berakibat pada memiliki hak. *Kelima*, hak milik hak seseorang atas barang (objek) dan kedudukan.”³³

R. M. T. Sukanto Notonagoro mengungkapkan kembali bahwa hak adalah sebuah kuasa menerima atau melakukan suatu hal yang memang semestinya diterima atau dilakukan.³⁴ Dalam hal ini tidak bisa dilakukan dan diterima oleh pihak lainnya. Perlu diketahui bersama bahwa sebuah hak akan didapatkan apabila sudah melakukan sebuah kewajiban.

Kata kewajiban juga sudah sangat melekat dengan aktivitas atau kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh masyarakat. Sehingga kewajiban membuat seseorang tersadar bahwa kewajiban harus dikerjakan terlebih dahulu dari pada hak. Pada dasarnya, di dalam setiap diri manusia pasti akan selalu ada kewajiban yang diikuti dengan hak.

Selanjutnya R. M. T. Sukanto Notonagoro mengungkapkan mengenai kewajiban bahwa kewajiban adalah sesuatu hal yang harus dikerjakan oleh pihak-pihak tertentu dengan penuh rasa tanggung jawab serta dengan prinsip yang bisa

³² Fahturosi, Danang. "Kebebasan Hak Dan Partisipasi Warga Negara Dalam Sistem Demokrasi Di Indonesia" (2021)

³³ Ratih Wulandari, M. H. *Perlindungan Hukum Pegawai Pemerintah Dengan Perjanjian Kerja Di Rumah Sakit Umum Daerah*. Scopindo Media Pustaka, 2020.

³⁴ *Ibid*, Hlm. 71

dituntut secara paksa oleh pihak yang berkepentingan.³⁵ Kewajiban dapat timbul karena keinginan dari diri sendiri dan orang lain. Kewajiban ini bisa muncul dari hak yang dimiliki oleh orang lain. Kewajiban ada ketika ada pilihan untuk melakukan apa yang baik secara moral dan apa yang tidak dapat diterima secara moral. Kewajiban umumnya diberikan sebagai imbalan atas peningkatan hak atau kekuasaan individu.

G. Metode Penelitian

Penelitian memegang peranan penting dalam membantu manusia untuk memperoleh pengetahuan baru dan memecahkan masalah, disamping itu akan menambah ragam pengetahuan lama dalam memecahkan suatu permasalahan dan guna mencari jawaban atas permasalahan tersebut, maka penelitian ini menggunakan pendekatan empiris guna mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode penelitian meliputi :

1. Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini akan dilakukan di Desa Mandiangin Kecamatan Mandiangin Kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi. Lokasi penelitian ini akan disesuaikan dengan keberadaan narasumber yang menjadi informan dalam penelitian ini.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah tipe penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian tentang hukum yang berlaku di masyarakat. Dalam melakukan

³⁵ Novitasary, Dian Erien. "*Perlindungan Hukum Terhadap Sistem Pergantian Rugi Pengiriman Barang Di Jasa Ekspedisi PT. J&T Express.*" (2021)

pembahasan menggunakan bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Untuk tipe penelitian yuridis empiris, Menurut Bahder Johan Nasution, yang mengemukakan:

“ciri atau karakter penelitian ilmu hukum empiris yang secara lengkap ciri atau karakter utama dari penelitian hukum empiris tersebut meliputi:

- a. Pendekatannya pendekatan empiris
- b. Dimulai dengan pengumpulan fakta-fakta sosial/fakta hukum
- c. Pada umumnya menggunakan hipotesis untuk diuji
- d. Menggunakan instrumen penelitian (wawancara, kuesioner)
- e. Analisisnya kualitatif, kuantitatif atau gabungan keduanya
- f. Teorinya kebenarannya korespondensi
- g. Bebas nilai, maksudnya tidak boleh dipengaruhi oleh subyek peneliti, sebab menurut pandangan penganut ilmu hukum empiris kebebasan subyek sebagai manusia yang mempunyai perasaan dan keinginan pribadi, sering tidak rasional sehingga sering terjadi manipulasi, oleh karena itu ilmu hukum harus bebas nilai dalam arti pengkajian terhadap ilmu hukum tidak boleh tergantung atau dipengaruhi oleh penilaian pribadi dari peneliti.”³⁶

3. Sumber Data

Berdasarkan karakter penelitian yuridis empiris, maka dipergunakan data penelitian berupa data primer dan data sekunder (bahan hukum).

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh oleh penulis secara langsung dengan melalui wawancara baik kepada informan maupun responden yang telah ditentukan. Wawancara terstruktur terbuka kepada informan, wawancara terstruktur tertutup kepada responden dan populasi.

b. Data Sekunder

³⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hal.124-125.

Data sekunder yang juga disebut sebagai bahan hukum terdiri dari:

- (1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1992.
- (2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersumber dari literatur-literatur maupun bacaan ilmiah yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.
- (3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang bersumber dari kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Mengenai populasi Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat: “populasi (*universe*) adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti”³⁷. Populasi pada penelitian ini adalah para pihak penjual maupun pembeli tanah di Desa Mandiangin pada tahun 2021 yang berjumlah 17 populasi dengan rincian 9 tidak memiliki sertifikat dan 8 sisanya memiliki sertifikat.

Sedangkan sampel merupakan bagian dari populasi menjadi sumber data yang ada dalam penelitian ini. Penentuan sampel tersebut didasarkan atas penjelasan dari Soerjono Soekanto, yang mengatakan:

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hal. 44

“Apabila peneliti benar-benar ingin, bahwa unsur-unsur yang hendak ditelitinya masuk kedalam sampel yang ditariknya. Untuk itu, maka menetapkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi di dalam memilih unsur- unsur sampel”³⁸.

Sehingga sampel dalam penelitian ini berjumlah 3 kasus perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara utang piutang dari 17 populasi yang diperoleh peneliti.

5. Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah dengan cara:

a. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu untuk mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber. Yang menjadi narasumber dalam penelitian ini adalah kedua belah pihak yang terlibat yaitu penjual dan pembeli.

b. Studi pustaka

Studi pustaka dilakukan untuk mengumpulkan data sekunder melalui studi dokumentasi, yakni dengan mengumpulkan, mempelajari dan menganalisa bahan-bahan kepustakaan serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Seluruh Data yang diperoleh diidentifikasi, kemudian diklasifikasikan sesuai jenis data, yang pada akhirnya akan dianalisis secara induktif dan

³⁸ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, hal. 196.

dijabarkan dalam bentuk kalimat-kalimat pernyataan sebagai suatu kesimpulan.

7. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari pembahasan skripsi ini, maka penulis menyusunnya secara sistematis. Adapun sistematika yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang secara garis besar diuraikan secara berikut:

BAB I PENDAHULUAN, pada bab ini penulis akan menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN JUAL BELI, pada bab ini penulis akan menguraikan tentang pengertian tinjauan umum tentang perjanjian dan jual beli secara umum dimana diuraikan tentang pengertian perjanjian; macam-macam perjanjian; serta pengertian jual beli.

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI DESA MANDIANGIN, pada bab ini penulis akan menjabarkan tentang pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Mandiangin serta akibat dari pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Desa Mandiangin

BAB IV PENUTUP, pada bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan dan penjelasan yang telah diberikan pada bab pembahasan dan juga diikuti

dengan saran-saran yang berkenaan dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian ini.