

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum yang berlaku pada negara Indonesia merupakan hukum yang menganut sistem hukum norma. Sistem hukum dalam negara sendiri terbagi menjadi beberapa subsistem hukum antara lain, Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Tata Negara, dan Hukum Internasional.¹

Hukum perdata pada hakikatnya perwujudan dari adanya HAM yang berkaitan kepada setiap individu dan tidak dapat diganggu ketetapannya oleh kekuasaan oleh pihak manapun. Dengan adanya pengaturan negara tentang hak keperdataan dan hak kewarganegaraan, hak tersebut merupakan hak yang wajib diakui sebagai perwujudan rasa saling menghormati antar manusia.

Perlindungan HAM adalah hak yang menjadi satu kesatuan yang dimiliki setiap individu manusia semenjak kehidupan di kandungan hingga kematiannya. Di dalamnya meliputi hak lanjutan seperti hak atas penghidupan, hak menjadi warga yang dilindungi, hak milik kepada tanah dan sebagainya. Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

¹ Ilham Bisri, *Sistem Hukum Indonesia Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, Hlm. 5.

Perikatan merupakan hubungan tercipta antar individu manusia yang ada dalam masyarakat, yang menciptakan kewajiban pada para pihak dalam perjanjian yang telah diciptakan dan juga memiliki resiko sama selayaknya seperti hukum.² Hal ini disusun dalam KUHPerdara dalam Buku III secara khusus disusun dan dirancang membebaskan masyarakat dalam menentukan isi dari kontrak yang akan diciptakan dengan syarat dari terciptanya perikatan tersebut tidak menyebabkan pertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.³

Perjanjian telah diciptakan disaat bertemunya persetujuan dari pihak bersangkutan dengan adanya pokok yang menjadi objek perjanjian dalam kesepakatan. Perjanjian memiliki pengertian yaitu hubungan hukum terhadap harta kekayaan antar para pihak, dimana satu pihak ada yang berjanji bersedia memenuhi sesuatu yang menjadi kesepakatan, sedang pihak lain menuntut pelaksanaan janji tersebut.

Perjanjian jual beli terbagi menjadi tingkatan yang bermacam-macam dari yang paling sederhana hingga paling kompleks yang tidak jarang memunculkan permasalahan dimasyarakat dengan berbagai penyelesaian. Perjanjian jual beli secara lisan banyak digunakan pada transaksi sederhana, tetapi tidak menutup kemungkinan terjadi perjanjian jual beli secara lisan pada objek yang lebih berharga.

² Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perikatan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, Hlm. 36.

³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, Hlm. 3.

Sehingga perikatan dapat disimpulkan menganut asas kebebasan berkontrak merupakan kesepakatan dibuat oleh dua atau lebih subjek hukum yang terlibat dalam perikatan menjadi bagian dari penyusun isi kontrak, dapat memuat apa saja sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan. Sehingga tidak menutup kemungkinan timbulnya perjanjian jual beli dengan objek tertentu pada masyarakat secara lisan, Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan perjanjian yang diciptakan secara sah, berlaku menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian lisan atau tidak tertulis memiliki resiko yang lebih tinggi dalam hukum dari pada perjanjian tertulis. Dikarenakan perjanjian lisan merupakan perjanjian yang diciptakan dan diketahui pihak yang bersangkutan saja. Sehingga jika terdapat pihak yang melakukan wanprestasi pihak yang mengalami kerugian akan mengalami kesulitan dalam pembuktian keaslian perjanjian tersebut dihadapan hukum karena perjanjian secara lisan tidak memiliki bukti secara fisik.

Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban pada perjanjian. Sehingga bila antar para pihak baik penjual maupun pembeli dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Dengan contoh tidak terpenuhinya kewajiban pembeli dimana hal ini tercerminkan dengan adanya sikap cidera janji (wanprestasi) dengan pengubahan secara sepihak pada ketentuan harga dari harga kesepakatan awal.

Cidera janji (wanprestasi) yang tercipta pada perjanjian jual beli kali ini Pembeli dan Penjual telah terikat satu persetujuan lisan yang telah mencapai kata sepakat dengan obyek jual beli sebidang tanah yang telah dibayarkan sepenuh harganya oleh pembeli. Setelah menerima pembayaran, Penjual memberikan sertifikat tanah dan menanda tangani kwitansi sebagai bukti telah diterimanya uang di rekening Penjual, kemudian Pembeli langsung menguasai tanah serta rumah (objek sengketa) dan Pembeli segera merenovasi rumah tersebut.

Setelah selesai merenovasi rumah, Pembeli sementara meninggalkan tanah dan rumah tersebut, kemudian tiba-tiba rumah tersebut dikuasai oleh suruhan dari pihak Penjual tanpa sepengetahuan dan seijin Pembeli selaku pemilik obyek, penyebab diketahui bahwa Penjual tidak jadi menjual obyek sengketa apabila Pembeli tidak mau menambah harga jual beli obyek sengketa.

Perubahan perjanjian yang dilakukan tanpa adanya musyawarah kepada para pihak yang bersangkutan, hal ini juga mencerminkan kurang terpenuhinya syarat asas itikad baik dari pihak penjual. Perilaku tersebut juga tidak mencerminkan asas keseimbangan yang dikehendaki dari para pihak yang bersangkutan di dalam pemenuhan dan pelaksanaan perjanjian. Apabila di dalam masyarakat terus berlangsung maka akan menimbulkan kekacauan karena dianggap adanya kekosongan hukum dan semakin banyak kerugian di masyarakat.

Dengan adanya asas perlindungan, maka para pihak yang bersangkutan harus dilindungi oleh hukum dan wajib bagi para pihak untuk tunduk kepada asas-asas yang berlaku di masyarakat terutama pada perjanjian yang disepakati sebagaimana diatur dalam hukum perikatan KUHPerdara dan juga diketahui berdasar pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan juga merupakan perjanjian yang sah.

Sehingga perlu adanya penegasan perlindungan hukum yang telah berlaku seimbang bagi antar pihak. Perlindungan hukum merupakan perwujudan dari perlindungan hak bagi setiap masyarakat. Berdasarkan pada latar belakang diatas sehingga relevan untuk dilakukan suatu penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.)”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah secara lisan pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah secara lisan pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bentuk kekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah secara lisan yang telah di cidera janjinya.

2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh pada pihak yang mengalami cidera janji (wanprestasi) pada pihak yang pada perjanjian jual beli tanah secara lisan.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Secara teoretis, penelitian ini bertujuan memberikan manfaat pada Fakultas Hukum yang berfokus pada jurusan Ilmu Hukum yaitu berdasar pada penelitian yang diteliti yaitu Tinjauan Yuridis Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.).

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini memberikan manfaat dapat membantu masyarakat yang sedang mengalami perjanjian jual beli tanah secara lisan. Sehingga diketahui upaya yang dapat digunakan dalam penyelesaian cidera janji (wanprestasi) di dalam perjanjian secara lisan, khususnya pada objek tanah.

1.5 Kajian Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Perjanjian

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau kontrak dasarnya merupakan hasil dari kesepakatan para pihak, terciptanya perjanjian tersebut secara tidak langsung akan menciptakan keterikatan diantara para pihak. Keterikatan tersebut berisi kewajiban dan hak yang ditanggung kedua pihak. Perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1233 BW, adalah pertemuan kesepakatan yang dinyatakan menjadi janji bagi para pihak yang membuat perjanjian. Apabila terjadi kelalaian dalam pemenuhan kewajiban maka pihak yang mengalami kerugian berhak mengajukan gugatan ke pengadilan tentang ganti rugi sesuai prosedur sebagai upaya mendapatkan pemulihan hak pihak yang bersangkutan.⁴

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menerangkan pengertian dari perjanjian ialah persetujuan baik secara tertulis atau lisan yang diciptakan oleh para pihak yang masing-masing berjanji akan tunduk dan menaati isi persetujuan.⁵

⁴ Yahman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi Dan Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2016, Hlm.7.

⁵ Admin KBBI, *Kamus Besar Republik Indonesia*, diakses pada 24 Oktober 2022, diunduh pada <https://kbbi.web.id/perjanjian>.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota ialah, mengikatkan diri oleh satu orang bersama orang lainnya yang juga tidak menyebutkan secara tegas mengenai ketentuan perjanjian secara tertulis.

Sehingga dapat disimpulkan dari perumusan perjanjian dalam Pasal tersebut ialah bahwa perjanjian menimbulkan perikatan (*verbintenis*) atau perjanjian yang *obligatoir*.⁶ Berikut merupakan beberapa pengertian perjanjian menurut ahli para ahli :

Menurut R. Subekti pengertian Perjanjian merupakan sebuah aktivitas hukum yang menyebabkan timbulnya satu pihak yang berjanji bersedia kepada pihak lainnya melakukan janjinya dan kedua pihak itu saling berjanji akan melangsungkan hal yang disepakati.

Menurut R. Wirjono Projodikoro pengertian dari Perjanjian merupakan perilaku yang menyebabkan keterikatan hukum tentang kekayaan antar pihak, dengan satu pihak dengan sukarela berjanji akan melangsungkan hal yang dijanjikan ataupun berjanji untuk tidak melaksanakan hal yang dijanjikan sedangkan pihak lainnya memiliki hak mewajibkan terlaksananya kesepakatan.

⁶ Satrio J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, Hlm. 11.

Menurut K.M.R.T Tirtodiningrat sebuah Perjanjian ialah kesepakatan diantara satu pihak dengan lainnya yang yaitu dapat dipaksakan akibat hukumnya oleh ketentuan peraturan yang berlaku.

1.5.1.2 Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dibagi menjadi dua macam yaitu, perjanjian secara tertulis dimana perjanjian oleh para pihak dengan menghasilkan bukti tertulis adanya perjanjian dan perjanjian tidak tertulis dimana perjanjian diciptakan dengan lisan dan hanya berlandaskan pada persetujuan yang diciptakan para pihak tersebut, sehingga pihak yang berkepentingan dalam perikatan wajib untuk menghargai dan melaksanakan isi dari pada perjanjian.

Dalam Perjanjian tertulis menggunakan akta dibawah tangan dan akta otentik. Kemudian Perjanjian lisan merupakan perjanjian tanpa adanya tanda bukti dan tercipta dalam perjanjian sederhana akan tetapi tidak menutup kemungkinan terjadi dalam perjanjian kompleks yang beresiko sehingga menimbulkan konsekuensi kerugian bagi pihak yang menjalani perjanjian, karena perjanjian lisan sendiri tidak memiliki bukti secara tertulis.⁷

⁷ Billy Dicko, *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/PDT.G/2015/PN.YYK)* Jurnal Privat Law, Vol. 4 No. 2, Juli-Desember 2016, Hlm. 116.

Perjanjian lisan sendiri termasuk dalam perjanjian yang sah maka dari pada itu wajib para pihak melaksanakan prestasi sesuai dengan kesepakatan karena telah memenuhi unsur kata sepakat yang terdapat dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata.

1.5.1.3 Syarat Sah Perjanjian

Syarat perjanjian dianggap sah apabila memenuhi poin-poin yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Syarat kesepakatan dan syarat cakap disebut sebagai syarat subjektif yang dapat dibatalkan, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal disebut dengan syarat objektif yang dapat batal demi hukum.

Penjelasan di dalam pasal 1320 KUHPerdata, ditegaskan dengan rinci tentang syarat sah perjanjian antara lain:⁸

1. Kata Sepakat

Perjanjian merupakan bertemunya kehendak antar pihak yang bersangkutan di dalam suatu perjanjian. Bilamana salah satu pihak menghendaki yang disepakati seseorang telah dinyatakan telah memberi persetujuan atau kesepakatannya (*Toestemming*).

⁸ Retna Dumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol. 05, No. 01, 2012.

J. Satrio menjelaskan ada dua cara mengutarakan kehendak, antara lain: Pertama, dengan tegas. 1) menggunakan akte otentik. 2) menggunakan akte di bawah tangan. Dan kedua, dengan diam-diam. Dalam pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara, tidak dengan tegas dijelaskan bagaimana cara mengemukakan kehendak.

Perjanjian akan dianggap gugur atau tidak pernah terjadi bilamana di dalamnya mengandung cacat hukum atau terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, antara lain:

Pertama, Paksaan (*dwang*). Mengancam atau berlaku tidak dengan adil bertujuan menimbulkan rasa takut untuk menentukan keputusan secara mandiri. Tindakan penyalahgunaan kewenangan merupakan tindakan melanggar undang – undang dengan satu pihak membuat ancaman, agar pihak yang tidak berdaya memberikan hak istimewa yang dimiliki. Paksaan dapat berupa kejahatan berupa ancaman sehingga menimbulkan penguasaan secara tidak sah dalam kepemilikan suatu benda atau tanah yang merupakan tindakan melawan hukum berakibat penyitaan dan dapat berujung pidana penjara, dan tindakan tersebut menciptakan keadaan seseorang dalam ketakutan, tekanan ekonomi, penderitaan dalam fisik maupun mental, dan lainnya.

Kedua, yaitu Penipuan (*fraud*) perbuatan taktik dari kebohongan. Dasar yang mengatur penipuan menjadi alasan pembatalan perjanjian adalah Pasal 1328 KUHP. Adakalanya dalam hal penipuan, terdapat pihak yang menipu dengan hanya memberikan pernyataan hanya sesuai dengan kehendaknya, kemudian dengan tipu daya dengan sengaja mengarahkan ke suatu hal yang tidak sesuai dengan kehendak yang sebenarnya, maka elemen penipuan adalah rangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*).

Sehingga penipuan dapat disimpulkan terbagi menjadi 4 (empat) unsur antara lain: (1) memiliki maksud jahat kecuali kelalaian dalam informasi; (2) diniatkan sebelum perjanjian dibuat bahwa para pihak akan beriktikad baik dalam perjanjian tersebut; (3) memiliki niat agar dilaksanakannya perjanjian dari pihak lain; (4) sebuah tindakan dengan tujuan tulus berbuat jahat.

Ketiga, kekhilafan (*dwaling*). Terdapat perbedaan persepsi dari satu pihak ataupun beberapa pihak dalam subjek atau objek yang terdapat di perjanjian. Memiliki 2 jenis kesalahan antara lain: yang Pertama, *error in person*, merupakan kesalahan dilakukan oleh orang yang bersangkutan. Kedua, *error in substantia* merupakan kesalahan tentang inti dari objek benda.

Keempat, Penyelewengan suatu peristiwa (*misbruik van omstandigheden*). Kesalahan ini tercipta bilamana dalam suatu perjanjian seseorang tidak sepenuhnya menyadari keadaannya atau timbulnya perjanjian akibat dari pengaruh yang membatasi dilakukannya penilaian (*judgment*) secara leluasa dari satu pihak, mengakibatkan tidak mempunya untuk membuat keputusannya sendiri. Penekanan yang dilakukan dikarenakan adanya satu pihak yang mempunyai kedudukan istimewa dan berkuasa atau bersifat *fiduciary* dan *confidence*. Disebutkan penyalahgunaan keadaan terjadi bilamana satu pihak mempunyai kelebihan dalam keunggulan ekonomi ataupun dalam kejiwaan diutarakan oleh Van Dunne.

2. Kecakapan Untuk Mengadakan Perikatan

Dalam Pasal 1330 disebutkan tentang beberapa orang yang tidak cakap dalam membuat / menciptakan perjanjian, yaitu: Pertama, seseorang belum cukupnya umur; Kedua, seorang di bawah pengampuan (*curatele*); dan Ketiga, wanita telah terikat dalam pernikahan (yang telah diperbarui sehingga dianggap telah cakap hukum dengan diciptakannya Undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2).

Seorang dinyatakan belum dewasa berdasar pada Pasal 330 KUHPerdara yaitu bilamana seorang masih dibawah 21 tahun. Kemudian seorang juga dapat dikatakan telah memenuhi kriteria dewasa apabila telah menikah, meski berumur kurang dari 21 tahun.

Seseorang dewasa yang dianggap tidak cakap bilamana seorang berada dalam pengampuan (*curatele*). Berikut merupakan alasan seorang diposisikan dibawah pengampuan antara lain jika yang berkaitan mengalami gelap mata (*razernij*), gila, dungu (*onnoozelheid*), pemboros, dan juga lemah akal (*zwakheid van vermogens*). Diketahui seorang dengan perilaku demikian akan merugikan diri nya sendiri karena tidak dapat menggunakan akal sehatnya. Kemudian pada yang dinyatakan pailit. Dapat menciptakan perikatan dengan syarat menjelaskan pailitnya dan harus diketahui kuratornya.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu atau (*een bepaald onderwerp*), berpengertian bahwa akad kesepakatan wajib mempunyai inti berupa benda (*zaak*). Sesuai dalam Pasal 1333 KUHPerdara, berisi tentang klausa kesepakatan, berisi hak dan kewajiban antar para subjek, dan objek wajib untuk diketahui terkait jenis dan keasliannya.

4. Bersumber Hukum Halal

Memfokuskan pada sumber hukum yang halal terhadap tujuan dan isi diciptakannya kesepakatan itu sendiri. Dinyatakan terlarang sumber tersebut bilamana dalam peraturan yang berlaku terutama terkait kesusilaan dan ketertiban umum tidak berbanding dengan sejalan dan beriringan.

Menentukan klausa dalam perjanjian bilamana tidak berbanding seiringan dengan kesusilaan ialah hal yang tidak mudah, karena penilaian terhadap kesusilaan bisa berbeda antar daerah dan dapat berubah seiring perkembangan zaman.

1.5.1.4 Asas – Asas Perjanjian

Suatu kontrak hukum di dalamnya memiliki dasar teori dalam ilmu hukum keperdataan terbagi menjadi 5 (lima) asas antara lain: asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas iktikad baik (*good faith*), asas konsensualisme (*concsensualism*), asas kepribadian (*personality*), dan asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*). Dengan pengertian dan penjabaran sebagai berikut:⁹

⁹ M. Muhtarom, *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014, Hlm. 50-53.

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Berdasar pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang bermakna, perjanjian dengan sah berlaku bagi mereka yang membuat sebagai undang-undang mereka sendiri. Asas ini memberikan kebebasan dalam berkontrak bagi para pihak yang bersangkutan antara lain:

- (1) menciptakan atau tidak menciptakan perjanjian;
- (2) membuat perjanjian dengan siapa pun;
- (3) menentukan persyaratan perjanjian, isi dari perjanjian, dan juga tentang pelaksanaan perjanjiannya,
- (4)serta dapat menentukan bentuk perjanjian dapat berupa tertulis ataupun lisan.

Pemerintah berperan dalam pengawasan pelaksanaan kontrak para pihak dengan menjaga terwujudnya keseimbangan dalam kepentingan individu masyarakat.

2. Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Pengertian asas ini mendasari kesepakatan yang menimbulkan perjanjian seharusnya diciptakan dengan tidak resmi, bahwa sesuai dengan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara karena terdapat kesepakatan antara seluruh pihak telah cukup menjadi syarat sahnya perjanjian.

Asas ini didasari oleh hukum Jerman dan Romawi. Hukum terbagi menjadi perjanjian nyata dan formal. Pengertian Perjanjian nyata merupakan dalam pembuatan / penciptaan dengan pelaksanaannya dilakukan dengan nyata atau riil. Sedangkan perjanjian resmi / formal merupakan perikatan yang sudah berwujud, dengan tertulis. Kemudian pada hukum negara romawi terkenal istilah (*contractus verbis literis & contractus innominat*) bermakna, terpenuhinya perikatan bilamana terpenuhinya ketetapan yang sudah dibentuk.

3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Akibat dari terciptanya perikatan merupakan inti dari adanya kepastian hukum dengan adanya tindakan yang dapat dilaksanakan bilamana terjadinya wanprestasi dari satu pihak, kemudian pihak tidak bersangkutan wajib menghargai isi dari perjanjian yang diciptakan secara sah yang ditaati selayaknya peraturan yang mengatur bagi pencipta, berdasar pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

4. Asas Iktikad Baik (*good faith*)

Asas iktikad baik yang bermakna kesepakatan wajib didasari oleh kemauan atau niatan yang baik dari para pihak tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota.

Asas ini memiliki dua jenis, pada yang pertama niatan baik relatif, dilihat pada tindakan atau perilaku yang terjadi sesungguhnya dari subjek dan yang kedua niatan baik mutlak, dilihat dari pikiran yang sehat serta keadilan yang diciptakan dengan objektif agar dapat menilai yang terjadi secara nyata dari norma objektif.

5. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas penentu seseorang yang akan menciptakan kontrak bahwa dibuatnya kesepakatan dalam melakukan dan membuat kontrak hanya untuk kepentingannya sendiri atau individu.

Memiliki artian seperti dalam pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara yang berarti perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang bersangkutan, tetapi memiliki pengecualian yaitu dapat berlaku pada pihak ketiga apabila memenuhi syarat tertentu hal ini tercantum dalam Pasal 1317 KUHPerdara.

Kemudian adanya Asas-Asas yang dilaksanakan Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN). Terbagi menjadi delapan asas antara lain: asas kepercayaan, asas moralitas, asas persamaan hukum, asas kepatutan, asas kepastian hukum, asas keseimbangan, asas kebiasaan, dan

asas perlindungan. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:¹⁰

Asas Kepercayaan, memiliki artian bahwa setiap orang atau seluruh pihak yang bersangkutan pada perjanjian akan memenuhi setiap prestasi sesuai dengan kesepakatan yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

Asas Persamaan Hukum, memiliki artian meski subjek hukum perbedaan warna kulit, suku, ras dan agama mereka tetap pihak yang menciptakan perjanjian dan mempunyai kedudukan, hak, serta kewajiban yang sama di hadapan hukum.

Asas Keseimbangan, yaitu yang mendasari adanya keteraturan dalam melaksanakan perjanjian bagi para pihak yang bersangkutan.

Asas Kepastian Hukum, merupakan perwujudan sakral dan kuatnya perjanjian yang telah diciptakan dengan menjadi peraturan yang mengikat seperti UU untuk pihak yang menciptakan perjanjian.

Asas Moralitas, merupakan perbuatan secara sukarela dilakukan oleh seseorang dengan dasar suatu perikatan yang dinilai wajar oleh seseorang tersebut.

¹⁰ *Ibid.*, Hlm. 54-55.

Tercermin dalam perbuatan seseorang dengan melaksanakan tindakan secara ikhlas dengan kemauan sendiri sebagai panggilan hati nuraninya (*zaakwarneming*) dan dengan sadar menyelesaikan apa yang menjadi tanggung jawabnya.

Asas Kelayakan, memuat tentang isi substansi dari kontrak wajib didasari dengan standar kelayakan / kepatutan, sifat, kebiasaan dan peraturan yang berlaku seperti tercantum dalam Pasal 1339 KUHPerdara.

Asas Kebiasaan, merupakan bagian yang mengikat dari perjanjian, dengan menjadi dasar terkait hal – hal yang lazim di masyarakat.

Asas Perlindungan, merupakan asas yang juga menjadi dasar penting bagi terciptanya perjanjian karena mengandung pengertian bahwa antara para pihak yang bersangkutan harus dilindungi oleh hukum.

1.5.1.5 Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian atau dapat dibatalkannya (*voidable*) dapat dilaksanakan, bilamana sebuah perjanjian tidak dapat mencukupi syarat subjektif yaitu adanya kecakapan dan kesepakatan dari para pihak, memiliki artian bahwa satu pihak boleh memohon pengguguran dari perjanjian dan bilamana pembatalan

tidak dilaksanakan dari hakim maka tetap mengikat perjanjian tersebut untuk yang bersangkutan. Sedangkan perikatan / perjanjian dapat batal demi hukum (*null and void*) apabila di dalam perjanjian tidak terpenuhinya syarat objektif memiliki pengertian bahwa tidak terpenuhinya pada objek perjanjian yang menjadi hal yang akan diberikan dan sebab yang halal ialah pada objek perjanjian tersebut bukan merupakan hal yang halal, akan batal demi hukum memiliki artian bahwa dianggap tidak pernah diciptakan atau dilahirkannya perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.¹¹

Sesuai dengan penjelasan pasal 1381 KUH Perdata yang menjelaskan alasan berakhirnya perjanjian sebagai berikut:

1. karena pembayaran;
2. karena dilakukannya penawaran dalam pembayaran tunai dan diikuti penyimpangan;
3. karena pembaruan tunggakan;
4. karena terdapat penemuan utang atau kompensasi;
5. karena terdapat percampuran utang;
6. karena pembebasan utang;
7. karena telah musnahnya barang yang terutang;
8. karena pembatalan atau kebatalan;
9. karena berlakunya syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan
10. karena melewati batas waktu yang akan diatur pada bab sendiri.

¹¹ Diana Kusumasari, *Pembatalan Perjanjian Yang Batal Demi Hukum*, Diakses pada 16 Desember 2021, Diunduh dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c14141/pembatalan-perjanjian>.

1.5.2 Tinjauan Umum Jual Beli

1.5.2.1 Pengertian Jual Beli

Seiring berkembangnya zaman pada kehidupan manusia dalam mencukupi keperluan pokok manusia yang bermacam-macam, salah satunya melakukan transaksi dagang. Jual dan beli adalah aktivitas menghasilkan keterikatan hukum yang sering berlangsung di kelompok warga, karena kegiatan berlangsung setiap hari dan pengertian lain ialah sebuah perbuatan seseorang menyerahkan harta atau uangnya demi mendapatkan barang yang diinginkan atau dikehendaki.¹²

Menurut pandangan hukum perjanjian dinyatakan tercipta disaat bertemunya kesepakatan atau kecocokan antar kedua belah pihak dengan yang menjadi hal pokok objek perjanjian dalam kesepakatan ini. Sepakat disini memiliki pengertian sebagai pertemuan kehendak diantara kedua belah pihak yang bersangkutan. Dan terjadi pula di dalam transaksi secara online, yaitu bertemunya persetujuan dari antar pihak dengan pengertian disetujuinya kesepakatan pihak satu dengan pihak yang lain.¹³

¹² Nur Susanti. *Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibat Hukumnya Di Kecamatan Bae Kabupaten, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan*, Program Pascasarjana, Universitas Diponegoro Semarang, 2008, Hlm. 31.

¹³ Sovia Hasanah, *Langkah Hukum Jika Pembeli Online Shop Tak Mau Bayar*, diakses pada 13 Desember 2021, diunduh pada <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t4f7448c8394d1/langkah-hukum-jika-pembeli-i-online-shop-i-tak-mau-bayar/>.

1.5.2.2 Dasar Hukum Jual Beli

Transaksi Jual beli termasuk kedalam hukum perdata yang memiliki unsur kebendaan dan unsur hukum perikatan, dengan menciptakan tanggung jawab dan kewenangan bagi penjual bersama pembeli. Hak yang dapat diberikan pada pembeli berupa penyerahan kebendaan dari pihak lainnya dan untuk menerima hak pihak penjual wajib menerima penyerahan harta sesuai dengan harga kesepakatan, kemudian perikatan menghasilkan tanggung jawab pada penjual untuk menyerahkan benda yang telah disepakati setelah selesainya pelunasan uang senilai dengan nominal kesepakatan.

Dasar transaksi jual beli tercantum pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan pengertian dari jual beli adalah perjanjian pihak pertama mengikatkan dirinya demi menyerahkan hak atas suatu barang kemudian pihak lainnya yang telah sepakat untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Kemudian pada Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bermakna dianggap telah tercipta transaksi bilamana diantara para pihak telah bertemu kesepakatannya terhadap suatu objek tersebut dengan nominal yang diberikan walaupun transaksi belum terjadi.

Dalam hal jual beli berdasarkan Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara dapat disimpulkan pengertian dari pada jual beli adalah kontrak di mana satu pihak menyanggupi untuk menyerahkan tanah dan pihak lain membayar jumlah yang telah ditentukan dengan secepatnya.

1.5.2.3 Syarat Sah Jual Beli

Syarat sah dalam jual beli hendaknya berdasar pada kesepakatan pihak yang bersangkutan merupakan barang yang memiliki nilai, manfaat, mampu diserahkan, serta dengan penuh merupakan kepemilikan sang penjual dikarenakan barang yang diperjual belikan dianggap sebagai objek aktivitas niaga, dapat dipahami berdasar hal tersebut transaksi menjadi tidak sah bilamana terdapat keburukan dalam objek transaksi.¹⁴

Kemudian transaksi dalam dikatakan telah sah apabila Penjual bersama pembeli menjadi pelaku utama transaksi dan memiliki akal yang sehat. Maka dapat disimpulkan bahwa bilamana transaksi dilakukan subjek penderita kesehatan jiwa dan anak dibawah umur maka dipandang tidak berlaku atau sah. Kemudian jual beli

¹⁴ Admin PROSPEKU, *Hukum Jual Beli: Pengertian, Pembagian, dan Syarat sah*, diakses pada 11 November 2022, diunduh pada <https://prospeku.com/artikel/hukum-jual-beli---2605#syarat-sah-jual-beli>.

dianggap sah secara hukum dengan memenuhi beberapa poin, sebagian berikut:¹⁵

1. Transaksi jual dan beli dilaksanakan penuh kesadaran dan kerelaan dari para pihak yang membuat perjanjian
2. Saat dilaksanakannya transaksi, pihak pembeli maupun penjual harus dalam keadaan berakal, dewasa dan sadar
3. Terjadinya pertemuan kesepakatan atau terciptanya akad diantara dua belah pihak yang bertransaksi
4. Barang yang menjadi objek transaksi jelas kepemilikannya sepenuhnya pada penjual
5. Objek yang diperdagangkan bukan merupakan barang yang melanggar syariat maupun hukum
6. Memiliki nilai yang jelas.

Yang menjadi dasar penting dari syarat jual beli dalam Islam merupakan proses secara transparan, jujur, tanpa paksaan, dan tidak merugikan salah satu pihak. Menurut Madzhab Hanafiah, dikatakan sah bilamana telah terlaksananya rukun dan syarat ijab kabul. Kemudian

¹⁵ Niko Ramadhani, *Syarat dan Rukun Jual Beli Yang Sah Dalam Islam*, diakses pada 11 November 2022, diunduh pada <https://www.akseleran.co.id/blog/rukun-jual-beli/#:~:text=Syarat%20Sah%20Jual%20Beli,Agar%20jual%20beli&text=Adanya%20kesepakatan%20atau%20akad%20antara,yang%20melanggar%20syariat%20maupun%20hukum.>

menurut penjelasan para ulama, setidaknya terdapat 4 syarat pada transaksi jual beli, antara lain:¹⁶

Para Pihak Yang Melakukan Transaksi ialah penjual yang memberi penawaran barang sementara pembeli yang memerlukan objek untuk dimanfaatkan, Sighat merupakan ijab dan kabul dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan dasar kerelaan, Objek yang diperjual belikan harus sejumlah ketentuan memiliki manfaat dan merupakan barang yang sesuai, dan Terdapat nilai tukar sebagai pengganti barang, dilakukan dengan adanya alat tukar yang memiliki nilai sama dengan nilai dari barang.

1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Tanah

1.5.3.1 Pengertian Hukum Tanah

Tanah dalam pengertian secara yuridis merupakan sebuah objek berada di atas bidang bumi, kemudian pengertian dari kewenangan tanah adalah sebuah kewenangan atas tanah yang berada diatas bidang bumi yang dapat dimiliki beberapa warga negara dengan terbatas. Atas dasar kewenangan memiliki atas bidang bumi dari negara yang disebut tanah ini sebagai kewenangan negara yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA.

¹⁶ *Ibid.*

Objek hukum tanah merupakan penguasaan terhadap benda yaitu tanah yang memiliki artian hak yang diberikan merupakan serangkaian kewajiban, wewenang, dan perintah yang melarang suatu perbuatan pada tanah yang dihaki.¹⁷

Berikut merupakan kewenangan (hak) penguasa pada tanah di dalam hukum nasional tentang tanah antara lain :

1. Kewenangan (hak) warga Indonesia pada tanah,
2. Kewenangan (hak) warga Indonsesia dapat memiliki tanah dari negara,
3. Kewenangan (hak) kebersamaan dalam masyarakat yang menganut hukum adat,
4. Kewenangan (hak) yang dapat diberikan untuk individu, antara lain;
 - a) Hak-hak atas kepemilikan tanah,
 - b) Wakap tanah dari hak milik,
 - c) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan),
 - d) Hak milik atas satuan rumah susun.

Yang mengatur tentang tanah merupakan keseluruhan ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya memiliki objek pengaturan yang

¹⁷ Bambang, *Pengertian Hukum Agraria Dan Hukum Tanah*, diakses pada 03 Oktober 2022, diunduh pada [https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/#:~:text=Pengertian%20Agraria,Inggris\)%20berarti%20tanah%20untuk%20pertanian.](https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/#:~:text=Pengertian%20Agraria,Inggris)%20berarti%20tanah%20untuk%20pertanian.)

sama dengan adanya kewenangan pendudukan tanah sebagai lembaga hukum, kemudian menjadi sumber dasar hukum yang pasti dan benar adanya. Dengan berpandangan *public* beserta *privat* yang mampu dipelajari kemudian dirangkai menjadi teratur menurut sistem hingga sepenuhnya menghasilkan satu perpaduan berupa satu sistem. Kemudian terdapat Asas yang mengatur dalam peraturan tanah terbagi menjadi 2 jenis, antara lain :

1. Asas Perlekatan atau Asas *Accessie*

Asas perlekatan yang terdapat pada sebuah bangunan dan tumbuhan pada sebuah bidang tanah adalah sebuah kesatuan. bangunan dan tumbuhan tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.

2. Asas Pemisahan Horizontal atau Asas *Horizontale Scheiding*

Asas tersebut menerangkan bahwa sebuah bangunan dan tumbuhan yang terletak di atas bidang tanah tidaklah merupakan salah satu bagian dari sebidang tanah tersebut. sehingga hak kepemilikan atas sebidang tanah tersebut tidak termasuk pada kepemilikan bangunan maupun tumbuhan yang ada diatas bidang tanah tersebut.

Dalam hukum agraria nasional diatur dalam UUD 1945 meletakkan dasar politik agraria nasional yang dimuat

dalam pasal 33 ayat (3) yaitu perintah agar negara meletakkan dalam penguasaannya wajib mengambil manfaat dari seluruh SDA secara maksimal dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan warga negara.

Berikut usaha yang dapat dilaksanakan pemerintahan demi menelaraskan hukum pertanahan dari masa penjajahan menjadi sesuai dengan kebutuhan masyarakat setelah merdeka dengan mengatur, antara lain:

1. Menciptakan kebijaksanaan dan penafsiran baru
2. Peniadaan konversi hak – hak tanah
3. Penghapusan tanah hak petuanan
4. Pembaruan peraturan persewaan tanah rakyat
5. Penambahan pengawasan pengalihan hak tanah
6. Pembaruan prinsip dan perbuatan tentang tanah perkebunan
7. Peningkatan uang pajak negara dan uang wajib dibayar pemegang konsesi perusahaan perkebunan besar
8. Pembuatan kebijakan dan pemecahan persoalan penggunaan tanah tanpa adanya ijin
9. Pengaturan tentang kesepakatan bagi hasil pada tanah pertanian
10. Pemindahan hak serta kewajiban keagrariaan.

1.5.3.2 Faktor – Faktor Pembangunan Hukum Agraria Nasional

Selepas indonesia mengumumkan menjadi negara yang berdiri sendiri ditemukan ketidak sesuaian dalam hukum, dengan adanya perbedaan keadaan kepentingan dan kebutuhan masyarakat. Dalam proses menyusun peraturan kebijakan pembangunan diperlukannya Hukum tanah nasional sendiri wajib memperhatikan faktor utama, antara lain sebagai berikut:¹⁸

1. Faktor Formal, merupakan Keadaan hukum tanah di Indonesia sebelum diatur oleh UUPA yang berarti pada masa perpindahan / peralihan keadaan, peraturan-peraturan yang digunakan saat ini merupakan hasil dari dasar pada peraturan-peraturan peralihan yang terdapat dalam pasal 142 Undang-undang Dasar Sementara (UUDS) 1950, pasal 192 Konstitusi Republik Indonesia Serikat (KRIS) 1949, dan pasal 2 Aturan peralihan UUD 1945 yang bersama menentukan garis besar peraturan perundang-undangan.

2. Faktor Material, yaitu dimana hukum di dalam pertanahan memiliki sifat dua paham di dalamnya termasuk subjek dan objeknya yang menurut hukum salah satu pihak berlaku KUH Perdata, dipihak lainnya berlaku hukum adat.

¹⁸ Muchsin, Imam Koeswahyono, Soimin, *HUKUM AGRARIA INDONESIA Dalam Perspektif Sejarah*, Cetakan 3, Bandung: PT Refika Aditama, 2014, Hlm. 35.

Oleh karena nya selepas Indonesia berdiri sendiri, pada subjek Hukum Agraria Barat hanya digunakan pada golongan Timur asing dan Eropa; kemudian peraturan pertanahan adat berlaku hanya bagi Bumi Putra (Pribumi). Hukum tanah kolonial ini wajib diubah menjadi sifat persatuan yang digunakan oleh seluruh warga negara.

3. Faktor Idiil. Bermakna sebagai tujuan negara menjadi arah haluan yang dituju oleh Hukum Agraria kolonial tidaklah sesuai dengan tujuan Negara Indonesia yang tercantum dalam alinea IV Pembukaan UUD 1945 dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu tujuan penguasaan semua sumber daya alam yang ada akan dimanfaatkan semaksimal mungkin demi kesejahteraan warga negara.

Hukum Agraria kolonial diciptakan demi memenuhi kebutuhan dan keinginan dari pemerintah Timur asing, Hindia Belanda, dan Eropa sedangkan Hukum Agraria nasional diciptakan dengan arah yang dituju demi mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan sebesar-besarnya pada rakyat di Indonesia. Maka dari itu perlunya pembaruan dalam Hukum tanah kolonial diubah menjadi Hukum tanah nasional milik sendiri dengan tujuan yaitu maksimumkan pemanfaatan kekayaan alam demi kemakmuran warga negara.

4. Faktor Agraria Modern. Faktor-faktor agraria modern terletak dalam lapangan: Lapangan Sosial yaitu bagaimana ikatan tuan tanah dengan penyewa, Ekonomi yaitu bagaimana diaturnya penggunaan tanah agar memberi hasil yang maksimum, Etika yaitu bagaimana diaturnya penggunaan tanah agar memberikan kesejahteraan pada pemilik, dan juga masyarakat dan bangsa, Idiil fundamental yaitu apakah warga negara indonesia berhak memiliki hak milik atas tanah tanpa adanya batas luas dan jumlahnya di Indonesia. Faktor-faktor inilah yang mendorong agar dibuat Hukum Agraria Nasional.

5. Faktor Ideologi Politik. Indonesia memiliki keterlibatan dengan negara lain sebagai bangsa dan negara. Sehingga ideologi politik bangsa Indonesia berada dalam gelombang dunia yang meliputi kehidupan atau lingkungan dunia tanpa adanya batasan. Faktor ideologi politik dipengaruhi juga oleh persoalan terbaru mengenai pertanahan. Penyusunan Hukum tanah nasional boleh mengambil ketentuan hukum tentang tanah dari negara lain dengan syarat tidak berlawanan dengan dasar hukum negara yaitu Pancasila dan UUD 1945.

1.5.3.3 Tujuan Hukum Agraria Nasional

Tujuan dari terciptanya hukum agraria nasional termuat dalam penjelasan umum UUPA adalah:¹⁹

- a) Menjadi landasan terciptanya hukum pertanahan bagi warga negara, menjadi alat serta tujuan mewujudkan keadilan dan kemakmuran. Sehingga dirumuskan dalam UUPA hukum agraria nasional, antara lain:
 1. Bahwa wilayah negara Indonesia terdiri dari bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah perwujudan dari satu kesatuan dari seluruh rakyat tanah air Indonesia (Pasal 1 UUPA).
 2. Bahwa menjadi karunia dari Tuhan dengan memberikan SDA yang melimpah pada warga negara Indonesia. Sehingga SDA tersebut wajib dimanfaatkan secara optimal serta terus dipelihara demi memberikan penerus bangsa masa depan serta mewujudkan pemenuhan kebutuhan pada warga negara (Pasal 1, 2, 14, dan 15 UUPA).
 3. Hubungan antara warga bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan

¹⁹ *Ibid.*, Hlm. 53.

alam yang terkandung di dalamnya bersifat abadi, sehingga tidak dapat diputus oleh siapapun (Pasal 1 UUPA).

4. Negara yang sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa dan rakyat Indonesia diberi kewenangan untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 1 UUPA).
5. Hak ulayat sebagai masyarakat hukum adat diakui keberadaannya (Pasal 3 UUPA).
6. Subjek hak yang dapat mempunyai hubungan secara langsung dan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah kewenangan seluruh warga negara Indonesia tanpa dibedakan asli dan keturunan. Badan hukum secara prinsip tidak dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 9, 12, dan 49 UUPA).

- b) Memberi dasar demi mewujudkan persatuan yang lugas pada peraturan pertanahan, maka berlaku sistem hukum dengan dasar hukum Adat (Pasal 5 UUPA).
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, memberi kepastian hukum dilakukan dengan mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rect cadaster* dan melaksanakan hak atas tanah sesuai hukum agraria nasional mengenai pendafratan tanah dalam Pasal 19 UUPA, sedangkan konversi diatur dalam diktum kedua UUPA tentang Ketentuan Konversi.

1.5.3.4 Asas – Asas Undang – Undang Pokok Agraria

Asas yang terkandung dalam Hukum Agraria Nasional termuat dalam peraturan Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Asas-asas ini digunakan sebagai dasar yang wajib untuk digunakan dengan sendirinya atau dengan adanya kesadaran pada proses pembuatan undang-undang pokok agraria, agar tidak bertentangan dengan tujuan awal hukum agraria nasional diciptakan dan demi terwujudnya pelaksanaan dari UUPA. Asas-asas yang termuat dibagi menjadi 8 (delapan) antara lain :²⁰

²⁰ *Ibid.*, Hlm. 54.

a) Asas Kenasionalan, merupakan keseluruhan wilayah dari Indonesia yang merupakan kesatuan perwujudan tanah air dari seluruh masyarakat yang berada di Indonesia sehingga seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, asas ini dimuat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) UUPA.

b) Asas Pada Tingkatan Yang Tertinggi, Bumi, Air, Ruang Angkasa Dan Kekayaan Alam Yang Terkandung Di Dalamnya dikuasai Oleh Negara, dijelaskan pada kata “dikuasai” bukanlah bermakna “dimiliki”, tapi menyerahkan kepada pemerintah negara kewenangan sebagai orang-orang yang dipilih masyarakat untuk mewakili suara warga dengan menjadi organisasi kekuasaan dan pemerintahan negara berhak dalam:

1. Pengaturan dan penyelenggaraan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan.
2. Menentukan dan mengatur hak dan kewajiban yang dapat diperoleh sehubungan dengan tanah, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan yang menciptakan hubungan istimewa antara seseorang dan unsur agraria.

3. Hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung dapat ditetapkan dan diatur.

c) Asas memprioritaskan urgensi bangsa dan negara dari urgensi individu beserta kelompok berdasarkan persatuan bangsa, kepentingan warga negara hukum, serta hak adat juga wajib sesuai dengan kebutuhan negara yang mencakup lebih banyak kebutuhan yang perlu dipenuhi.

d) Asas Mempunyai Fungsi Sosial Pada Hak Atas Tanah, menjelaskan tentang hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidak dapat dibenarkan apabila tanah tersebut dipergunakan hanya demi kepentingan pribadinya, lebih lagi bilamana merugikan warga negara yang lainnya wajib pemilik tanah menyesuaikan dengan keadaan sehingga tidak sampai menimbulkan kerugian dari pihak lain dan dapat mewujudkan kesejahteraan untuk warga negara, tentunya dengan pengertian bahwa hal tersebut tidak akan mengakibatkan kepentingan individu berkurang oleh kepentingan umum.

Dalam UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi,

hingga tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

e) Asas Hanya Warga Negara Indonesia Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, menjelaskan bahwa kepemilikan tanah di wilayah Indonesia tidak dapat dimiliki oleh warga asing dan bilamana terjadi pemindahan hak milik kepada warga asing diancam batal demi hukum, warga asing hanya dapat mempunyai hak pakai dengan jangka waktunya terbatas.

f) Asas Persamaan Bagi Setiap Warga Negara Indonesia, tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarga. Perlu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat di dalam kedudukan ekonominya.

g) Asas Atas Tanah Pertanian Harus Dikerjakan Atau Dusahakan Secara Arif Oleh Pemiliknya Sendiri Dan Mencegah Cara-Cara Bersifat Pemerasan, dasar pelaksanaan dari asas tersebut menjadi terlaksana hampir di seluruh dunia yang menyelenggarakan "*Landreform*" atau "*Agraria Reform*" dan "*Rural Development*", yaitu dimana

penggunaan tanah pertanian harus diusahakan dan dikerjakan secara aktif oleh pemilik tidak dilandasi eksploitasi.

Berlaku pula kepada objek yang digunakan tidak sesuai pada tujuan dan keadaan atau sifat haknya. Demi merealisasikan asas ini, perlu diadakannya ketentuan tentang batasan maksimum atau minimum terhadap penguasaan pada tanah, sehingga tidak timbul penumpukan penguasaan tanah dalam satu tangan golongan yang berkecukupan atau lebih saja, hal ini dilaksanakan demi terwujudnya kepastian hukum atas kewenangan atas tanah.

h) Asas Pemanfaatan Tanah Secara Terencana, demi tercapainya cita-cita dan tujuan bangsa dan negara Indonesia dalam bidang agraria, dengan adanya pemikiran mengenai peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan negara: Rencana Umum (*National Planning*) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (*Refional Planning*) dari tiap-tiap daerah, menurut Pasal 1 (3) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang penciptaan lingkungan yang merupakan proses persiapan penggunaan, dan pengendalian penggunaan lingkungan.

1.5.3.5 Hak – Hak Penguasaan Tanah

Hak atas tanah bersumber dari dikuasainya oleh negara yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik dalam perseorangan ataupun sekelompok orang yang tinggal bersama, WNA, dan lembaga hukum publik atau privat. Berikut adalah macam hak tanah dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA antara lain :²¹

1. Hak atas tanah yaitu bermacam hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah antara lain Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa untuk bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan oleh undang-undang, yaitu hak yang akan tercipta kemudian ditetapkan dalam UU.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu hak atas tanah yang sifatnya singkat dan akan ditiadakan disebabkan menyimpan sifat eksploitasi yang tidak sejalan dengan jiwa peraturan tanah nasional.

²¹ Bambang, *Op.cit.*

Hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok antara lain :

1. Hak atas tanah bersifat primer terbatas, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara seperti : Hak Pakai Atas Negara, Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara.
2. Hak atas tanah bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, seperti : Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa Tanah Pertanian.

a) Hak Milik, Pengerian Hak Milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak yang diberikan secara turun temurun. Turun temurun artinya Hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup atau apabila pemiliknya meninggal dunia dapat berlanjutnya hak milik tersebut dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik dengan keuntungan tidak memiliki batas waktu tertentu, tidak mudah dihapuskan/ digantikan, dan menjadi bukti kuat bilamana terjadi permasalahan.

Subjek yang berwenang memiliki kewenangan atas tanah menurut peraturan dan UUPA dalam pelaksanaannya sebagai berikut:

1. Perseorangan, Ketentuan ini memiliki arti bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (pasal 21 ayat (1) UUPA).
2. Badan Hukum. Pemerintah menetapkan badan-badan hokum mana saja yang dapat memiliki hak milik dan syarat-syaratnya tercantum di dalam (pasal 21 ayat (2) UUPA).

b) Hak Guna Usaha, Pengertian Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan, pertanian atau peternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA).

c) Hak Guna Bangunan, Pengertian Hak Guna Bangunan menurut yaitu Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA).

d) Hak Pakai, Pengertian Hak Pakai adalah Hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan pasal 41 ayat (1) UUPA.

e) Hak Sewa Untuk Bangunan, Pengertian Hak Sewa Bangunan ialah pemberian kewenangan kepada seorang ataupun badan hukum agar dapat memiliki dengan sementara dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh tuan tanah dengan penyewa untuk menggunakan bangunan tersebut dengan memberikan sejumlah uang sewa (Pasal 44 ayat (1) UUPA).

f) Hak Tanah Yang Bersifat Sementara, Merupakan Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang meliputi Hak Menumpang, Hak Gadai (gadai tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil), dan Hak Sewa Tanah Pertanian (Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA). Berikut merupakan macam Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara dapat yaitu:

g) Hak Gadai, Pengertian Hak Gadai merupakan Hubungan hukum antar seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain yang telah menerima uang gadai daripadanya menurut pandangan Boedi Harsono.

h) Hak Usaha Bagi Hasil, bermakna dimana kewenangan seorang atau lebih yaitu pihak pekerja melaksanakan pekerjaannya sebagai usaha dengan tanah milik tuan tanah dan berdasar pada perjanjian yaitu akan dipisahkan hasilnya dan diberikan pada para pihak sesuai dengan persetujuan hal tersebut dikemukakan oleh Boedi Harsono.

i) Hak Menumpang, Pengertian dari kewenangan menumpang pemberian wewenang untuk seorang agar dapat menguasai sementara bangunan yang bukan milik sendiri, pendapat ini berdasar pada pandangan menurut Boedi Harsono.

1.5.3.6 Pengertian Jual Beli Tanah

Hukum tanah nasional adalah hukum adat hal ini berdasar pada Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, sehingga hukum nasional mengikuti adanya budaya di masyarakat yaitu menggunakan hukum adat. Berikut ini merupakan arti dari transaksi jual beli pemindahan kewenangan kepemilikan kepada pihak yang bersangkutan menurut hukum adat, antara lain:²²

²² Ernanto Arisandi, *Asas Tunai dna Terang Dalam Jual Beli Tanah*, diakses pada 27 Mei 2022, diunduh pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>.

1. Prinsip tunai adalah penyerahan hak sekaligus pembayaran harga tanah. Prinsip tunai adalah pembayaran kontraktual sedemikian rupa sehingga dapat direalisasikan meskipun pembayaran dilakukan dengan cara dicicil.

2. Asas Terang, dimana kegiatan jual beli tanah bersifat terbuka dan tidak tertutup. Prinsip yang jelas ini terwujud pada saat transaksi berdagang atas tanah dilaksanakan dengan kehadiran PPAT. Keputusan Pemerintah No. 24/1997 menyelesaikan pendaftaran hak milik. Peraturan Pemerintah 18/2021 tentang pendaftaran Hak Milik, Hak Atas Tanah, Penguasaan dan Real Estat.

Tindakan pemberian kewenangan yang bersifat saat itu juga atau tunai merupakan pandangan transaksi dalam hukum adat menurut Boedi Harsono.²³ Pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian setelah berlakunya UUPA seperti apa yang ditegaskan dalam Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHPerduta.

Jual beli tanah bermaksud disaat pembeli membayar harga tanah sesuai kesepakatan dan penjual menyerahkan objek tanah tersebut sehingga telah bergeser

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I*, Jakarta: Djambatan, 2003, Hlm. 333.

kewenangan tanah tersebut pada pembeli. Tindakan ini merupakan pergeseran wewenang yang bersifat secara lunas, terang, dan rill.²⁴

UUPA mengatur terkait kewenangan tanah dengan peraturan diluar UUPA yang mengatur kewenangan lainnya. Di dalam pengaturannya oleh UUPA menjelaskan sifat dari hak antara lain: bersifat tetap, tidak tetap (sementara), dan ada yang belum tercipta ketentuan haknya.²⁵

1.5.3.7 Pengertian Jual Beli Tanah Secara Bawah Tangan Dan Secara Lisan

Jual beli tanah pada dasarnya merupakan perjanjian yang sah meskipun diciptakannya hanya dengan secara lisan antar kedua belah pihak, tidak dicantumkan pada akta jual beli kemudian juga tidak dilaksanakan di hadapan PPAT.

Karena kontrak dianggap sah jika memenuhi persyaratan hukum kontrak menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan terpenuhinya perjanjian antar para pihak, kesanggupan melaksanakan tindakan hukum dengan tujuan yang menjadi kesepakatan di dalamnya sesuai dengan ketentuan yang mengatur.

²⁴ *Ibid.*, Hlm. 333.

²⁵ Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria dan Real Estate Law*, Tata Nusa, Jakarta, 2018, Hlm. 62.

Konsekuensi yang mungkin harus dibayar pembeli bilamana mereka menyelesaikan transaksi jual dan beli properti tanah dengan melaksanakan perjanjian jual dan beli tanpa dilakukan di depan pejabat PPAT. Menjadi kesulitan dalam mendaftarkan pengalihan hak atas properti tanah yang dibeli karena peraturan pemerintah negara.

Bahwa transaksi dibelinya tanah perkebunan, pendaftaran hak atas tanah, dan proses peralihan hanya dapat dilaksanakan apabila dikukuhkan bukti dokumen PPAT. Selain itu kesulitan yang dihadapi terkait dengan pendaftaran hak-hak dasar, ada konsekuensi lain yaitu munculnya masalah hukum saat membeli dan menjual tanah real estat.

Pembeli tanah akan mengalami kesulitan dalam pembuktian diciptakan perjanjian sebab kedudukannya yang lebih lemah dari perikatan yang jual beli nya diciptakan dihadapan PPAT. Sebagaimana diketahui, akad jual beli pada hadapan PPAT adalah suatu surat bukti yang mempunyai kekuatan hukum penuh menurut undang-undang yang bersangkutan sehubungan dengan hal-hal yang terkandung di dalamnya, dan dapat dibuktikan keasliannya sampai dengan nilai pembuktian mutlak.

Perjanjian jual beli tanah bisa bersifat rahasia atau bisa disebut sebagai catatan rahasia dan juga bisa disebut sebagai notaris atau akta jual beli yang sebenarnya. Penjualan rahasia ini tidak diintervensi oleh pejabat yang berwenang tetapi hanya dibatasi oleh para pihak, tidak seperti notaris yang kehadirannya harus didampingi oleh pihak ketiga yang akan menjadi saksi perjanjian yang diciptakan.²⁶

Perjanjian jual beli tanah tercipta dengan berbagai cara antara lain diciptakan dengan di bawah tangan atau dapat disebut akta dibawah tangan dan dapat pula disebut akta notariil atau akte autentik, dalam akte dibawah tangan ini tidak ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang, tetapi hanya terbatas oleh para pihak, berbeda dengan akta notariil yang wajib di hadiri oleh pihak ketiga menjadi saksi terciptanya kesepakatan oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pejabat umum yang berwenang.

Dalam bermasyarakat terjadi pula perjanjian jual beli tanah secara lisan diketahui untuk membentuk suatu perikatan/perjanjian yaitu kata sepakat dan cakup berdasar pada Pasal 1320 KUHPerduta yang menjadi unsur paling utama ialah kesepakatan yang telah tercipta diantara para pihak.

²⁶ Ernanto Arisandi, *Op.Cit.*

Bilamana telah tercipta maka telah bertemunya persesuaian kehendak tanpa adanya desakan, dan terciptanya bentuk kesepakatan dapat tertulis atau cukup secara lisan. Kemudian bilamana sudah bersepakatan maka perikatan tersebut berlaku menjadi peraturan bagi penciptanya, berdasar Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara. Sepakat harus bertumpu pada kebenaran, tanpa adanya tekanan, kemudian para pihak wajib dengan sadar mengetahui yang menjadi objek dan subjek dalam perikatan dan apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi maka dapat disebut sebagai sepakat yang cacat.

Secara teoritis, akte dibawah tangan banyak terkandung rawan dalam penipuan, dapat terjadi berbagai tipu daya muslihat dan kebohongan sehingga salah satu pihak mengekseptasi di dalam suatu perjanjian tersebut.

Tetapi tidak menutup kemungkinan akte autentik pun banyak terjadi kecurangan karena sesungguhnya pejabat yang berwenang hanya melakukan konstatir (melihat, mengakui atau membenarkan peristiwa yang telah diajukan) kesepakatan yang diciptakan oleh para pihak, dan pejabat hanya berfokus pada kebenaran formil dan bukan bertanggung jawab dengan kebenaran materiil.

Dengan prinsip pembuatan perjanjian kedua belah pihak saling menghormati dan menghargai atas hak dan kewajiban, penghormatan ini merupakan penerapan prinsip keadilan dalam hal keadilan distributif seperti yang diajarkan aristoteles.²⁷

Perikatan jual dan beli tanah secara tidak tertulis atau lisan merupakan perikatan paling beresiko di dalam hukum dikarenakan dalam proses nya hanya sebatas diketahui oleh para pihak yang bersangkutan kemudian tidak adanya perjanjian secara tertulis sebagai alat bukti secara sah dimata hukum dan akan menimbulkan kesulitan bagi pihak yang merasa dirugikan apabila terjadi permasalahan di dalam perjanjian tersebut.

Maka diperlukannya perjanjian yang diketahui oleh para pihak secara terus terang terbuka dan tidak tertutup terkait pada objek dan subjek dari perikatan yang harus didasari dengan niatan. Sehingga perlindungan hukum wajib dirasakan oleh seluruh subjek hukum, tercantum dalam UUD NRI 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28 D ayat (1) tentang kewajiban menjunjung hukum dan kesetaraan setiap individu dihadapan hukum.

²⁷ Yahman, *Op.Cit.*, Hlm. 7-9.

Pada Jual-beli yang dilaksanakan dengan bukti dibawah tangan sendiri dapat menggunakannya menjadi alat bukti, walaupun tidak menjadi bukti yang kuat yang dapat digunakan untuk menjadi bukti bahwa telah terciptanya kesepakatan peralihan hak tanah. Karena berdasar Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu dapat didaftarkan peralihan atas hak tanah bilamana dapat memberikan pembuktian dengan menunjukkan akta diciptakan dihadapan PPAT.

Sehingga hukum dapat melindungi para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian antara pihak pembeli dan penjual bilamana terjadi wanprestasi. Kemudian dalam proses pergantian identitas pihak baru wajib menciptakan akta yang diciptakan dihadapan PPAT agar menjadi dasar pergantiannya identitas pihak baru di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Tipe penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan di dalam kajian analisis ini adalah penelitian hukum normatif merupakan pendekatan kasus disertai dengan kajian peraturan. Penelitian hukum normatif sendiri ialah penggalan kajian hukum dengan berdasar kepada ajaran ideologis yang dirumuskan secara sistematis (doktriner) atau penelitian dengan literatur (kepuustakaan).²⁸ Dilaksanakan dengan meneliti dasar sistematik hukum mengenai peristiwa yang terjadi dimasyarakat diteliti dengan mengaitkan pada peraturan dan literatur kepuustakaan yang terkait dengan perkara yang sedang dianalisis.

Tipe Penelitian yang dipergunakan ialah deskriptif dengan dilaksanakan pengkajian secara sistematis dengan tujuan memperoleh gambaran, pemahaman, serta mempelajari mendapatkan gambaran secara utuh terkait keadaan hukum di lokasi secara spesifik yang terjadi secara nyata di dalam masyarakat.²⁹ Penelitian ini didasarkan pada peraturan – peraturan yang telah berlaku dan digunakan untuk mengetahui pemenuhan kemanfaatan dan keefektifitasan dari ketentuan peraturan yang berlaku.

²⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, Hlm. 13.

²⁹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013, Hlm. 35.

1.6.2 Sumber Data

Sumber data sekunder yang dipergunakan untuk menganalisis pada penelitian ini.

1. Sumber bahan hukum primer sebagai sumber hukum penulis menggunakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Republik Indonesia, serta KUHPerdata (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
2. Sumber bahan hukum sekunder yang merupakan informasi yang digunakan untuk melengkapi, kebutuhan data primer untuk penelitian oleh penulis. Pada penelitian kali ini penulis menggunakan Buku Perdata Indonesia, Buku Perjanjian, Buku Perikatan, dan Buku Agraria.
3. Sumber bahan hukum tersier yaitu pelengkap bermakna memberi penjelasan tambahan pada bahan hukum sebelumnya dengan menggunakan kamus besar bahasa indonesia dan kamus hukum.

1.6.3 Metode Pengumpulan dan Pengeolahan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis antara lain dengan studi kepustakaan, merupakan teknik pengumpulan data dan pengkajian informasi tertulis tentang hukum yang berasal dari berbagai sumber baik berdasar buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan atau

sejenis dengan perkara yang ingin digunakan sebagai landasan teori mengenai perkara yang akan dianalisis.

1.6.4 Metode Analisis Data

Pengolahan data pada penelitian hukum normatif memiliki sifat deskriptif yaitu pengkajian data hasil analisa tanpa diadakan pengujian terhadap jawaban sementara tersebut.³⁰ Dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang berfokus pada pengamatan pada sumber data yang didapatkan melalui studi pustaka ataupun media internet, dimana data yang dikumpulkan itulah yang dianalisis, dikaji dan ditafsirkan, sehingga bertujuan memperoleh kesimpulan menjadi upaya penguraian perkara.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman skripsi ini penulis ingin menyampaikan sistematika penulisan agar memudahkan pemberian gambaran yang jelas mengenai apa yang peneliti sampaikan. Maka perlu kiranya peneliti untuk memaparkan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab *pertama*, Dalam Bab I yaitu Bab Pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab yakni pada sub Bab Pertama Latar Belakang menguraikan alasan dari masalah penelitian, sub Bab Kedua Rumusan Masalah mengkaji tentang perkara yang akan dibahas,

³⁰ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial Dan Hukum*, Cetakan III, Granit, Jakarta, 2010, Hlm. 130.

sub Bab Ketiga Tujuan Penelitian berisi alasan dari dilaksanakannya analisis dari adanya masalah penelitian, sub Bab Keempat Manfaat Hasil berisi tentang manfaat adanya analisis, sub Bab Kelima Kajian Pustaka berisi tentang penjelasan tentang dasar teori yang akan digunakan untuk menganalisis objek penelitian, dan sub Bab Keenam Metode Penelitian.

Bab *kedua*, Dalam Bab II ini akan mengkaji tentang kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah secara lisan pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA. yang terkait dengan dua sub bab, sub Bab Pertama duduk perkara pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA. dan sub Bab Kedua tentang kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah secara lisan pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.

Bab *ketiga*, Dalam Bab III ini akan membahas tentang pertimbangan hukum hakim dalam wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah secara lisan pada Putusan Nomor 51/Pdt.G/2011/PN.PRA.

Bab *keempat*, Dalam Bab IV terdiri dari beberapa sub bab yakni Kesimpulan berisi rangkuman pembahasan dari bab yang telah dijelaskan dan Saran yang diberikan oleh penulis setelah melaksanakan penelitian skripsi ini. Maka bab penutup merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi yang berisi ringkasan jawaban dari perkara yang diambil menjadi topik penulisan skripsi.

1.6.6 Lokasi Penelitian

Peradilan telah dilaksanakan di Pengadilan Negeri Praya yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama sebagai tempat penyelesaian perkara cidera janji (wanprestasi) dengan Putusan Nomor : 51/Pdt.G/2011/PN.PRA. pada pihak penjual dan membuktikan adanya kekuatan hukum di dalam perjanjian jual beli tanah secara lisan.

1.6.7 Jadwal Penelitian

Waktu pelaksanaan analisis dilaksanakan kurang lebih selama 4 bulan, dimulai dari bulan oktober 2022 sampai dengan januari 2023 penelitian dimulai pada bulan oktober minggu ke 3 yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni, pendaftaran proposal, penentuan dosen pembimbing, pengajuan judul, penentuan judul penelitian, acc judul penelitian, penulisan proposal penelitian, bimbingan proposal penelitian, pendaftaran ujian proposal, seminar proposal, seminar proposal, dan perbaikan proposal. Kemudian selanjutnya Pengumpulan Data Lanjutan, Pengolahan Data Dan Analisi Data, Bimbingan Skripsi, Ujian Lisan, Perbaikan Skripsi, Dan Pengumpulan Skripsi.