

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI, PERJANJIAN, TANAH, DAN JUAL BELI

A. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdota maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdota.²¹

Pada umumnya seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi karena Sama sekali tidak memenuhi prestasi. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna, Terlambat memenuhi prestasi, dan Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang

²¹ R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hal. 146

wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi. Namun demikian, debitur tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan wanprestasi harus ada pembuktian untuk hal tersebut, pihak yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri.

Timbulnya wanprestasi menimbulkan permasalahan yaitu:

- a. Bilamana seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam suatu perjanjian
- b. Apakah akibat yang ditimbulkan dengan terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian
- c. Bagaimana upaya yang dilakukan sehingga penyelesaian wanprestasi dapat memberi perlindungan bagi para pihak

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi.²²

²² Niru, Anita Sinaga, dan Nurlely Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* Vol7. No2 (2020). Hal 44

2. Akibat Hukum Wanprestasi

a. Kewajiban membayar ganti rugi

Ganti rugi adalah membayar atau mengganti biaya dari barang atau sesuatu yang bernilai yang dirusak atau akibat lalainya debitur atas barang milik kreditur.

Ganti rugi itu harus dihitung berdasarkan nilai uang dan harus berbentuk uang. Jadi ganti rugi yang ditimbulkan adanya wanprestasi itu hanya boleh diperhitungkan berdasar sejumlah uang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya kesulitan dalam penilaian jika harus diganti dengan cara lain.

Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.²³

b. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata yaitu dalam Pasal 1446 sampai Pasal 1456.

²³ Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hal.56

Tetapi tidak semua perjanjian bisa dibatalkan. Pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah di tentukan dalam undang-undang. Pembatalan perjanjian yang membawa akibat perjanjian dianggap tidak pernah ada tentu saja menimbulkan akibat hukum baru bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut.

Pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPer. Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim²⁴

c. **Peralihan Resiko**

Peralihan risiko, peralihan risiko merupakan keharusan atau kewajiban untuk menanggung kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi objek perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1237 KUHPerdato.²⁵

²⁴ P.N.H.Simanjuntak,2007,Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia,Djambatan, Jakarta,h.347.

²⁵Mesa Siti, Maesaroh. “Konsekuensi Wanprestasi dalam Perjanjian” <https://heylawedu.id/blog/konsekuensi-wanprestasi-dalam-perjanjian>. Diakses pada tanggal 29 Januari 2023

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Bentuk-Bentuk Wanprestasi yaitu:

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu.
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang dijanjikan.
- d. Melakukan suatu sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Syarat materill,

Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

b. Syarat formil

Adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitor harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitor, bahwa kreditor mengkehendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitor, supaya debitor harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitor wanprestasi atau lalai.

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur di dalam pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam pasal 1313 KUHPerdara definisi perjanjian yaitu (1) tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian, (2) tidak tampak asas konsensualisme, dan (3) bersifat dualisme.²⁶

Berikut adalah pengertian menurut beberapa ahli:

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanjian kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal²⁷. Perjanjian atau verbintenits pengertiannya

²⁶ Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis(BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 160.

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal.1

adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁸

Perjanjian juga sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁹

Dengan demikian adanya suatu perjanjian maka dengan otomatis melahirkan suatu perikatan yang secara mutlak mengikat terhadap para pihak-pihak yang sepakat membuat perjanjian. Perjanjian dapat dikatakan sama dengan persetujuan, karena di dalamnya memaknai kesepakatan atau persetujuan mengenai suatu hal. Dapat dikatakan bahwa dua kesepakatan atau persetujuan mengenai suatu hal, dapat dikatakan pula bahwa dua perkataan yaitu perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama.

2. Asas-Asas Perjanjian

Perjanjian merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh satu pihak kepada pihak lain atau antara kedua belah pihak atau lebih untuk saling mengikatkan diri. Perjanjian juga tunduk pada asas-asas hukum yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata). Dari banyaknya asas dalam KUHPerdata, sekurang-

²⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan II, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 6.

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Smur, 1985), hal. 11.

kurangnya terdapat 4 (empat) asas yang fundamental, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas mengikat sebagai undang-undang, dan asas kepribadian.

a. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme berasal dari Bahasa Latin, yaitu consensus yang berarti sepakat. Asas ini disimpulkan dari butir 1 Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah sepakat dari para pihak yang mengikatkan diri. Berdasarkan asas ini, perjanjian timbul sejak detik kata sepakat tercapai di antara para pihak. Dengan kata lain, setiap hak dan kewajiban serta akibat hukum dari suatu perjanjian akan mengikat bagi para pihak sejak dicapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak, yang berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan³⁰.

Dalam KUHPerdara maupun dalam peraturan perundangan lainnya, tidak ada satu pasalpun yang menyatakan dengan tegas berlakunya asas kebebasan berkontrak. Mengenai keberadaan asas kebebasan berkontrak tersebut dapat disimpulkan dari beberapa pasal

³⁰ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*, (Jakarta, Kencana, 2004), hal. 187

KUHPerdata, yaitu Pasal 1329 KUHPerdata yang menentukan bahwa “setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika iaditentukan tidak cakap oleh undang-undang.” Dari ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata dapat disimpulkan bahwa “asalkan menyangkut barang-barang yang bernilai ekonomis, maka setiap orang bebas untuk memperjanjikannya.³¹

c. ***Asas Pacta Sunt Servanda***

Pacta sunt servanda ini yang menegaskan bahwa suatu persetujuan yang telah sepakat sebagai peraturan yang mengikat bagi para pihak, oleh karena itu kedua belah pihak itu harus menghargai perjanjian sewa menyewa yang sudah dilaksanakan.³²

Pengaturan tentang asas *pacta sunt servanda* pada hukum positif, diatur dalam pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPer yang mengatur:³³

1. Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya
2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

³¹ *Ibid*, hal, 193.

³² Muhammad Farhan Gayo, Heru Sugiyono, “PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANG USAHA”, Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol. 8 No. 3 (2021), 247.

³³ Abdul Rasyid, “ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM. <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>. Diakses pada tanggal 29 januari 2023

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik menghendaki, bahwa dalam setiap pembuatan perjanjian, para pihak pada dasarnya memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, dengan siapa dia membuat perjanjian,³⁴ namun demikian setiap perjanjian hendaknya selalu dilandaskan pada asas itikad baik, tidak melanggar peraturan perundang-undangan, serta tidak melanggar kepentingan masyarakat. Kaharusan demikian dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan para pihak di dalam perjanjian, sehingga tidak terjadi eksploitasi yang kuat terhadap yang lemah.

Prinsip itikad baik, yang dipredikis secara lambat laun akan menggeser penggunaan prinsip kebebasan berkontrak dalam sebuah perjanjian, bukan lagi sekedar wacana, akan tetapi sudah menjadi kebutuhan praktek, dan pada saat ini telah diikuti oleh sebagian negara-negara yang menganut civil law system maupun yang common law system.

Itikad baik tidak hanya berlaku bagi para pihak, melainkan juga harus mengacu pada nilai-nilai yang berkembang di dalam masyarakat, sebab itikad baik ini merupakan bagian dari kehidupan masyarakat.

³⁴ Luh nila, Winarmi, "ASAS ITIKAD BAIK SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN", Jurnal Ilmu Hukum, Vol.11, No. 21, Tahun 2015, 3.

e. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah asas yang sederajat, yang dimana segala sesuatu hak-haknya sama di mata hukum, meski terdapat banyak perbedaan seperti ras, suku, warna kulit, bangsa, kekuasaan, jabatan dan lain-lain tetapi tetap harus mendapatkan persamaan dalam hukum dan tidak dapat dibedakan. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.³⁵

f. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik³⁶

g. Asas Kepatuhan

Pasal 1339 KUHPerdara, dinyatakan : “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 undangundang.”³⁷

³⁵ Mariam Darus Badrulzaman, Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 89.

³⁶ *Ibid*, hal. 50.

³⁷ Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Pedara*, Pasal 1339.

3. Syarat Sah Nya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:³⁸

a. Kesepakatan Mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan adalah Persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain

b. Kecakapan mereka yang membuat kontrak

Pasal 1330 KUH Perdata Menyatakan Bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian adalah:

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal tertentu ditetapkan oleh undang-undang.³⁹

c. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian seharusnya berisi pokok/objek tertentu agar dapat dilaksanakan. Hakim akan berusaha sebisanya untuk mencari tahu apa pokok atau objek dari suatu perjanjian agar perjanjian itu dapat dilaksanakan. Tapi apabila sampai tidak dapat sama sekali ditentukan pokok (objek) perjanjian itu, perjanjian itu menjadi batal.

³⁸ Subekti dan Tjitrosudibio, Hukum Pokok-Pokok Hukum Perikatan, PT. Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 283.

³⁹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Pedata*. Pasal 1330.

d. Suatu sebab yang halal

Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan, perjanjian demikian adalah sah. Ps 1336 KUHPdt.

C. Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting, sebab sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah berfungsi sebagai tempat pemukiman, tempat usaha dan lahan pertanian. Tanah dapat dinilai pula sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan sebagai investasi bagi kehidupan manusia di masa yang akan datang. Tanah berfungsi sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan hak asasi manusia.

Undang-Undang menyamakan pengertian tanah dengan pengertian bumi. Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.⁴⁰

⁴⁰ Indonesia (1), Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Pasal 1 Ayat (4).

Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Hak Kepemilikan Atas Tanah

Hak milik atas tanah ialah hak untuk memperlakukan suatu benda (Tanah) sebagai kepunyaannya sendiri dengan beberapa pembatas. Hak untuk memperlakukan sebagai kepunyaannya itu meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan pula hak untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah pemegang hak itu pemiliknya, yang berarti ia boleh menjual, menggadaikan, atau menghibahkan tanah itu kepada orang lain.

Hak milik atas tanah ialah hak untuk memperlakukan suatu benda (Tanah) sebagai kepunyaannya sendiri dengan beberapa pembatas. Hak untuk memperlakukan sebagai kepunyaannya itu meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan pula hak untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah pemegang hak itu pemiliknya, yang berarti ia boleh menjual, menggadaikan, atau menghibahkan tanah itu kepada orang lain.⁴¹

⁴¹ Nico Ngani, 2012, Perkembangan Hukum Adat Indonesia, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hal 56.

Hak milik atas tanah dalam Bahasa Belanda disebut disebut juga Inlands Bezitsrecht, disebut juga dengan istilah “Hak Milik Terikat”, yaitu hak yang dibatasi oleh hak Komunal. Yang dimaksud dengan Inlands Bezitsrecht adalah hak dari anggota masyarakat (hak perorangan) untuk menguasai secara penuh atas tanah. Sifat berkuasa sepenuhnya adalah penguasaan seperti milik sendiri, seperti dalam arti menguasai rumah, ternak, dan benda lain miliknya.⁴²

D. Jual Beli Tanah

1. Subjek dan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum, dimana perjanjian jual beli tersebut terjadi karena adanya kata sepakat antara dua orang atau lebih. Masing-masing orang tersebut memiliki perannya, satu orang menjadi pihak penjual dan satu orang lainnya sebagai pihak pembeli, penjual dan pembeli tersebutlah yang menjadi subyek dari perjanjian jual beli. Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subyek dalam perjanjian jual beli.

Objek yang dapat menjadi objek jual beli yaitu semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan berat, ukuran, dan timbangannya, sedangkan yang tidak diperkenankan untuk di perjualbelikan adalah:⁴³

⁴² Rosnidar Sembiring., 2017, Hukum Pertanahan Adat, Depok, PT Raja Grafindo Persada, hal 30.

⁴³ Salim HS, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 50.

- a. Benda atau barang orang lain.
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang seperti obat terlarang.
- c. Bertentangan dengan Ketertiban
- d. Kesusilaan yang baik.

Untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli, Pasal 1457 KUHPerdara menggunakan istilah zaak. Menurut Pasal 499 KUHPerdara, zaak adalah barang atau hak yang dimiliki, hal tersebut berarti bahwa yang dapat perjual belikan tidak hanya barang yang dimiliki, tetapi melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.⁴⁴

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual Beli Tanah Berdasarkan pada Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga dapat diartikan dengan alat pembayaran yang sah berupa sejumlah uang. Kemudian dalam Pasal 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Maka sebelum transaksi jual beli tanah harus diteliti terlebih dahulu,

⁴⁴ Ibid, hal. 27

mengenai jenis hak atas tanah sebagai transaksi jual beli tersebut, serta pihak yang menjadi pemegangnya⁴⁵.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli masuk pada perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yaitu adanya kata sepakat dari para pihak, pihak yang melakukan perjanjian adalah cakap hukum, suatu hal, serta halalnya suatu sebab. Apabila syarat menyoal kesepakatan juga kecakapan (syarat subjektif) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bisa dibatalkan, artinya perjanjian masih ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sementara apabila syarat tentang suatu hal juga sebab yang halal (syarat objektif) tidak terpenuhi, menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata

Jual beli pada KUHPerdata diatur pada Buku III tentang Perikatan (Van Verbintenissen) Bab 5, sehingga jual beli merupakan suatu perjanjian. Perjanjian jual-beli adalah suatu perjanjian timbal-balik, dimana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdata). Unsur pokok perjanjian jual beli adalah “barang dan harga”. Perjanjian jual beli bersifat konsensual yang ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata, yang berbunyi: “Jual beli dianggap sudah terjadi setelah

⁴⁵ Ngoloisa djindon, <https://halohukum.com/jual-beli-tanah-yang-sah-secara-hukum/>, Jual beli tanah yang sah secara hukum, diakses pada tanggal 22 oktober 2022.

mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun benda tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar.”⁴⁶

4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Jual beli khususnya dengan objek tanah dalam Hukum Adat memberikan pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatur namun berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.

Dalam Hukum Adat tidak dikenal adanya pengertian penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum Penjual karena justru apa yang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada Pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah disetujui bersama.⁴⁷

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai. Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat Adat

⁴⁶ Mohamad Kharis, Umardani (2021) "JUAL BELI BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM (AL QUR'AN-HADIST) SECARA TIDAK TUNAI," *Journal of Islamic Law Studies*: Vol. 4 : No. 1 , Article 2. (2021), 20.

⁴⁷ Nur, Hayati. "Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)." *Lex Jurnalica*, vol. 13, no. 3, (2016), 283.

yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak tersebut disebut sebagai perbuatan hukum bersegi dua (*tweezjidig*). Inti dari transaksi tersebut adalah adanya peralihan hak atas tanah yang diikuti dengan pembayaran secara tunai dari pihak lain.

E. Kewajiban

1. Pengertian Kewajiban Dalam Ilmu Hukum

Kewajiban yang sesungguhnya adalah beban yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum. Misalnya kewajibanseseorang untuk membayar pajak dari adanya ketentuan undang-undang. Kewajiban sesungguhnya merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada orang atau badan hukum (subjek hukum), misalnya kewajiban seseorang atau badan hukum untuk membayar pajak dan lahirnya karena ketentuan UU. Dalam teori ilmu hukum, kewajiban dibedakan dalam enam kelompok, yaitu:

- a. Kewajiban mutlak, yaitu kewajiban yang tidak mempunyai pasangan hak, misalnya kewajiban yang tertuju pada diri sendiri yang umumnya berasal dari kekuasaan.

- b. Kewajiban nisbi, yaitu kewajiban yang disertai dengan hak, misalnya kewajiban pemilik kendaraan membayar pajak, sehingga berhak menggunakan fasilitas jalan raya yang dibuat oleh pemerintah.
- c. Kewajiban publik, yaitu kewajiban yang berhubungan dengan hak-hak publik, misalnya kewajiban untuk patuh pada aturan hukum yang ada.
- d. Kewajiban perdata, yaitu kewajiban yang berhubungan dengan hak-hak perdata, misalnya kewajiban mematuhi akibat yang timbul karena perjanjian.
- e. Kewajiban positif, yaitu kewajiban yang menghendaki suatu perbuatan positif, misalnya kewajiban penjual untuk menyerahkan barang kepada pembeli.
- f. Kewajiban negatif, yaitu kewajiban yang menghendaki untuk tidak melakukan sesuatu, misalnya kewajiban seseorang untuk tidak mengambil atau mengganggu hak milik orang lain.

2. Lahir dan Timbulnya Kewajiban

- a. Diperolehnya suatu hak yang membebani syarat untuk memenuhi suatu kewajiban, misalnya seorang pembeli yang berkewajiban membayar harga barang dan berhak menerima barang yang telah dibayarnya (lunas).
- b. Berdasarkan suatu perjanjian yang telah disepakati.
- c. Adanya kesalahan atau kelalaian seseorang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, sehingga ia wajib membayar ganti rugi.
- d. Telah dinikmatinya suatu hak tertentu sehingga harus pula diimbangi dengan kewajiban tertentu pula.

- e. Daluwarsa tertentu yang telah ditentukan oleh hukum atau karena perjanjian tertentu, bahwa daluwarsa dapat menimbulkan kewajiban baru, misalnya kewajiban membayar denda atas pajak kendaraan bermotor yang lewat waktu atau daluwarsa (ditentukan dalam undang-undang).

