

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap makhluk hidup memiliki kemampuan untuk berinteraksi baik dengan alam maupun sesama makhluk hidup. Kemampuan berinteraksi merupakan cara makhluk hidup untuk bertahan hidup. Manusia merupakan makhluk hidup yang memiliki kemampuan multi-talenta dalam berinteraksi. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia harus berinteraksi dengan sesama manusia. Hal tersebut disebabkan karena manusia dalam bertahan hidup di dunia tidak dapat hidup dengan sendiri melainkan harus hidup ditengah kehidupan masyarakat yang penuh dengan interaksi.

Interaksi yang terjadi ditengah kehidupan masyarakat membawa dampak positif terhadap kehidupan itu sendiri dan kepada setiap individu-individu selaku pelaku. Namun, seringkali interaksi tersebut tidak memberikan dampak positif melainkan dampak negatif. Dampak negatif yang terjadi sering kali disebabkan perbedaan kepentingan diantara individu-individu yang berinteraksi. Perbedaan kepentingan tersebut dapat terjadi dalam hubungan perikatan.

Perikatan merupakan salah satu dari sekian banyak jenis interaksi yang dilakukan manusia. Menurut R. Subekti, perikatan adalah hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih dimana satu pihak berhak menuntut sementara pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan.¹ Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian perikatanya itu suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.²

Perjanjian merupakan salah satu bentuk perikatan yang sering terjadi ditengah kehidupan masyarakat sehingga perjanjian itu sendiri merupakan bagian dari interaksi manusia. Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Beberapa para ahli hukum perdata memberikan definisi perjanjian, diantaranya sebagai berikut:

¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hal. 1.

²Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 2004), hal. 6.

- a. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi;³
- b. Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih;⁴
- c. Menurut Wirjono Pradjodikoro, perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵

Berdasarkan definisi perjanjian yang diberikan oleh para ahli hukum perdata, maka dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan seseorang terhadap orang lain yang berbentuk mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu prestasi. Seseorang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan diri dan bersepakat. Jadi, perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap barang atau harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian, mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, menyatakan kehendak dan kesediaan, disini menunjukkan adanya sifat sukarela para pihak.⁶

Suatu perjanjian dapat terbentuk dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu sebagai berikut:

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

³Subekti, *loc.cit.*

⁴R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hal. 4.

⁵Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bale Bandung, 2008), hal. 19.

⁶Muhammad Abdul Kadir, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 78.

Perjanjian membebaskan hak dan kewajiban yang setara diantara para pihak yang membuatnya. Setiap pihak yang melakukan perjanjian dibebankan prestasi. Terdapat 3 bentuk prestasi sebagaimana terdapat pada Pasal 1234 KUHPer yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Pengertian prestasi diatur dalam Pasal 1235 KUHPer, yaitu untuk memberikan sesuatu adalah untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan. Prestasi untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah suatu kewajiban yang diberikan kepada debitor untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana berdasarkan perjanjian yang dibuat.

Tidak terpenuhinya suatu prestasi disebut wanprestasi. Pengertian wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitor.⁷ Wanprestasi terdapat pada Pasal 1243 KUHPer yang berbunyi "*Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya*".⁸ Menurut Ahmad Miru, wanprestasi dapat berupa:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁹

Setiap pihak yang membuat perjanjian memiliki prestasi masing-masing yang berbeda. Prestasi salah satu pihak mempengaruhi prestasi pihak lain. Seperti contoh dalam perjanjian jual-beli suatu barang. Pihak pembeli akan menyerahkan sejumlah uang kepada pihak penjual dan sebaliknya pihak penjual harus menyerahkan

⁷Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hal. 74.

⁸Ahmad Miru, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hal. 12.

⁹*Ibid*, hal. 74.

barang yang menjadi obyek perjanjian jual-beli. Jika obyek jual-beli tersebut belum diterima oleh pihak pembeli maka prestasi pihak pembeli yaitu menyerahkan sejumlah uang baru akan terpenuhi jika barang tersebut sudah jelas dimilikinya.

Perjanjian jual-beli tanah dibuat dalam bentuk Akte yang mana dokumen tersebut dibuat oleh seorang Notaris yang dapat berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seorang Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan tersebut diberikan oleh Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 huruf f yang berbunyi “*Notaris berwenang pula: f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan*”.

Notaris, dalam menjalankan jabatannya, memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipatuhi. Kewajiban-kewajiban tersebut diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 yang berbunyi:

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang ke notariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertoryium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambing Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. menerima magang calonNotaris.

Notaris sebagai salah satu pejabat umum memiliki kode etik profesi dalam menjalankan jabatannya, karena notaris juga ikut serta dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Dalam kode etiknya diatur bahwa notarys dalam menjalankan tugas jabatannya menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab. Notaris berlandaskan pada nilai moral, sehingga pekerjaannya harus berdasarkan kewajiban, yaitu ada kemauan baik pada dirinya sendiri, tidak bergantung pada tujuan atau hasil yang dicapai. Notaris sangat membutuhkan moral dan hukum yang tak terpisahkan agar dapat menjalankan tugas profesinya secara professional tanpa cela dari masyarakat. Dalam menjalankan tugasnya wajib bertanggung jawab artinya:

- a. Kesiediaan dengan melakukan sebaik mungkin tugas apa saja yang termaksud lingkup profesinya.
- b. Bertindak secara proposional, tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma.

- c. Kesiediaan memberikan laporan pertanggung jawaban atau pelaksanaan kewajibannya.¹⁰

Berdasarkan uraian diatas, salah satu kasus yang akan digunakan sebagai kajian ialah Putusan Pengadilan Negeri Bangil No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil. Dalam putusan tersebut yang menjadi pihak Penggugat ialah **ISKAK**, pihak Tergugat ialah **SONNY CAHYADI**, dan pihak Turut Tergugat ialah **ISTINAENI, SH.**

Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terjadi didasarkan atas Akte Perjanjian Jual-Beli Tanah No. 18, tanggal 23 April 2014. Obyek perjanjian adalah tanah dan bangunan ruko terletak didesa terletak di Desa Petungasri, kecamatan Pandaan, Kab.Pasuruan yang diuraikan dalam SHM NO. 1184 Desa Petungasri Kec. Pandaan Kab Pasuruanatas nama ISKAK/Penggugat. Penggugat dan Tergugat menyepakati harga obyek tanah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah). Pihak Tergugat telah membayar uang muka 50% sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Akte No. 18. Sisa kekurangan sebesar akan dibayar satu bulan kemudian, bilamana tidak diselesaikan maka pihak Tergugat berjanji siap untuk membayar denda 2,5 % per bulan dari Rp.500.000.000 (Lima ratus juta rupiah). Bahwa tanah dan bangunan (ruko) tersebut sejak ditanda tangani perjanjian ini, telah diserahkan-terimakan kepada pihak Tergugat beserta dengan kunci-kuncinya. Telah dicek di Kantor Pertanahan Nasional Kab, Pasuruan dan berdasarkan check tersebut benar milik Penggugat. Kemudian bukti check tersebut diperlihatkan kepada Tergugat dan diserahkan kepada Turut Tergugat untuk dilakukan proses balik nama. Sebulan kemudian, Penggugat meminta sisa uang pembayaran tanah kepada Tergugat akan tetapi Tergugat menolak untuk menyerahkan sisa uang pembayaran tersebut dengan alasan bahwa SHM No. 1184 obyek tanah jual-beli telah hilang diakibatkan kelalaian oleh Turut Tergugat.

Pada tanggal 02 Juli 2015 Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tanggal 03 Juli 2015 dibawah register No. 18 tanggal 23 April 2014. Dalam gugatannya,

¹⁰Putri, Annisa Aisyah dan Siti Hajati Hoesin, *Tanggung Jawab Notaris Atas Hilangnya Sertifikat Hak Milik Pada Proses Balik Nama: Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 11/B/MPPN/XII/2017*,(Vol. 1, No. 001, 2019), February 2021.

Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat secara sengaja dan beriktikad tidak baik tidak memenuhi sisa pembayaran tanah sebagaimana yang disepakati. Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menempati tanah beserta bangunan ruko tanpa didasari alas hak yang sah. Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pihak yang beriktikad baik dengan memberikan izin kepada Tergugat untuk menempati tanah beserta bangunan ruko milik Penggugat namun kenyataannya Tergugat tidak mengindahkan kesepakatan yang telah disepakati, oleh karena itu Penggugat menyatakan bahwa Tergugat merupakan pihak yang beriktikad tidak baik. Penggugat dalam gugatannya juga mendalilkan bahwa ketidak taatan Tergugat dalam mematuhi Perjanjian merupakan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan telah menempati obyek tanah tanpa melunasi sisa uang pembayaran yang disepakati.

Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi sisa pembayaran tanah dengan alasan bahwa SHM obyek tanah belum diterima olehnya. Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat sama sekali tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menempati obyek tanah tanpa alas hak yang sah karena Tergugat menempati obyek tanah semata-mata berdasarkan izin yang diberikan Penggugat pada saat pembayaran pertama diserahkan kepada Penggugat. Menurut Tergugat, Penggugat dalam menyusun dan membuat gugatannya menggabungkan antara aspek Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dalam eksepsinya Tergugat mengajukan eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur libel*). Tergugat berpendapat bahwa hilangnya SHM obyek tanah diakibatkan kelalaian yang dilakukan Turut Tergugat merupakan kendala yang menghalangi proses jual-beli tanah secara resmi sehingga jangka waktu 1 (satu) bulan yang tertera dalam Akta Perjanjian Jual-Beli menjadi tidak relevan karena jangka waktu tersebut melekat pada proses balik nama SHM obyek tanah.

Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* dalam putusannya yang diucapkan pada hari Rabu, tanggal 06 Januari 2016, mengabulkan gugatan Penggugat. Majelis Hakim menolak eksepsi obscuur libel yang diajukan

Tergugat dan menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi serta menyatakan Tergugat adalah Pembeli yang beritikad tidak baik. Majelis Hakim dalam putusannya juga membatalkan Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah Nomor 18 tanggal 23 April 2014.

Perjanjian dalam Al-Quran diatur pada surah Al-Baqarah ayat 282 yang mengajurkan agar suatu bentuk perjanjian hendaknya dituliskan, yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اِذَا تَدٰىنْتُمْ بٰدِيْنَ اِلٰى اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ وَلْيَكْتُبْ
بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ اَنْ يَّكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللّٰهُ فَلْيَكْتُبْ
وَلْيُمْلِلِ الَّذِيْ عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللّٰهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا فَاِنْ كَانَ الَّذِيْ عَلَيْهِ
الْحَقُّ سَفِيْهًا اَوْ ضَعِيْفًا اَوْ لَا يَسْتَطِيْعُ اَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ لِیْهِ بِالْعَدْلِ وَاَسْتَشْهِدُوْا
شٰهِيْدَيْنِ مِنْ رِّجَالِكُمْ فَاِنْ لَّمْ يَكُنَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَاَمْرَاَتَانِ مِمَّنْ رَضُوْنَ مِنْ
الشُّهَدَآءِ اَنْ تَضِلَّ اِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ اِحْدَاهُمَا الْاٰخْرٰى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَآءُ اِذَا مَا
دُعُوْا وَلَا تَسْمُوْا اَنْ تَكْتُبُوْهُ صَغِيْرًا اَوْ كَبِيْرًا اِلٰى اَجَلِهٖ ذٰلِكُمْ اَقْسَطُ عِنْدَ اللّٰهِ
وَاَقْوَمٌ لِلسُّهَدَآءِ وَاَدْنٰى اَلَّا تَرْتَابُوْا اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً حَاضِرَةً تُدِيْرُوْنَهَا بَيْنَكُمْ
فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ اَلَّا تَكْتُبُوْهَا وَاَشْهِدُوْا اِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا
شٰهِيْدٌ وَاِنْ تَفَعَّلُوْا فَاِنَّهٗ فُسُوْقٌ بِكُمْ وَاَتَّقُوا اللّٰهَ وَيَعْلَمُكُمْ اللّٰهُ وَاللّٰهُ
بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيْمٌ ﴿۲۸۲﴾

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah diabertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan*

janganlah dia mengurangi sedikit pun dari padanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akal nya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah waliny amendiktekan nya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.¹¹

Pengertian jual-beli dalam islam ialah tukar menukar harta (semua yang dimiliki dan dimanfaatkan) atas dasar saling rela atau memindahkan milik (yang bukan hak milik) dengan ganti (bukan pemberian atau hibah) yang dapat dibenarkan (berarti bukan jual beli yang terlarang)¹². Menurut mazhab Hanafiyah, jual beli atau *al-ba'I* adalah tukar menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat. Sedangkan menurut mazhab *Malikiyah*, *Syafi'iyah*, dan *Hanabilah*, jual beli atau *al-ba'I* adalah tukar menukar harta dengan harta pula dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.¹³

¹¹Marja, diakses dari https://www.marja.id/quran/002_al-baqarah/ayat_282/, pada tanggal 31 Januari 2012 pukul 13.00 WIB.

¹²Syukri Iskak, *Sistem Perbankan di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), hal. 167-168.

¹³Mardani, *FiqhEkonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2012), hal. 101.

Rukun dan syarat dalam jual beli dalam hukum Islam, ialah:

- 1) *Ijab wa qabul* ungkapan yang keluar dari pembeli, dan *qabul* ungkapan persetujuan yang keluar dari penjual).
- 2) Pihak yang berakad. Artinya, ada secara jelas pihak yang membeli dan menjual.
- 3) Barang (objek) yang diakadkan. Syarat barang yang dijual belikan itu harus bersih (suci), dapat dimanfaatkan, sepenuhnya milik pihak yang berakad, dapat diserahkan, diketahui harga dan jenis barangnya secara jelas, dan berada di tangan yang berakad.
- 4) Kesaksian, Allah memerintahkan perlunya saksi dalam jual beli, supaya jual beli terlaksana dengan baik dan benar sesuai syari'at Islam.¹⁴

Islam memerintahkan bahwa setiap perjanjian harus dilandaskan asas yang baik, jujur, dan bersih dari unsure penipuan, pemalsuan, pelanggaran, dan hal-hal lainnya yang dilarang oleh agama. Dari Hakim bin Hisamdari Nabi SAW bersabda: *“Dua orang yang berjual beli berhak khair (tawar menawar) selagi belum berpisah, maka jika mereka berlaku jujur dan berterus terang, diberkahkanlah mereka dalam jual belinya, tetapi jika berbohong dan tidak berterus terang, dihapuskanlah berkah jual beli mereka.”*¹⁵

Hadist tersebut diatas menjelaskan bahwa perjanjian harus didasarkan atas asas kejujuran dan dilarang membuat perjanjian yang berlandaskan asas tipu-daya. Jika seseorang membuat perjanjian dengan berlandaskan niat berbohong dan tipu daya maka perbuatan tersebut telah dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam Surah Al-Israayat 34, menyatakan bahwa prestasi/janji harus dipenuhi, yang berbunyi:

يَا حَسْبُكَ يَبْلُغَا شِدَّ هُوَا ۖ وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِ
 وَفُوا بِالْعَهْدِ ۖ إِنَّا الْعَاهِدُ كَانُمْسُو لَّا

¹⁴Syukri Iskak, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, hal. 169.

¹⁵Imam Muslim, *Shahih Muslim*, (Dar al-Ihya' il Kitab il 'Arabiyyah), Jus I, Hadist No. 3937.

Artinya: *Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggung jawabannya.*¹⁶

Wanprestasi atau ingkar janji, dalam Islam di-identikan sebagai orang yang munafik. Dari Abu Hurairah R.A, Rasulullah SAW bersabda, *ciri-ciri orang munafiq itu ada tiga yaitu, apabila berbicara ia berdusta, apabila berjanji ia mengingkari, dan apabila dipercaya ia berkhianat. Memperhatikan hadist diatas maka dapat difahami bahwa mereka yang melakukan wanprestasi dengan ada unsure sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya.*

Berdasarkan uraian di atas maka Penulis tertarik untuk menganalisis putusan No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil. mengenai prestasi pihak pembeli dalam perjanjian jual-beli tanah perkara *a quo*. Penulis juga ingin mengetahui lebih lanjut terkait pandangan Islam terhadap prestasi pembeli dalam perjanjian jual-beli tanah. Oleh karena itu, Penulis tertarik untuk membuat sebuah tulisan skripsi yang berjudul **“PENUNDAAN SISA PEMBAYARAN TANAH OLEH PEMBELI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIFIKAT HAK MILIK”** (Studi Kasus Putusan No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil.).”

¹⁶ Mardi, *loc.cit.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah:

1. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil. terkait dengan penundaan sisa pembayaran tanah oleh Tergugat selaku Pembeli yang disebabkan hilangnya Sertifikat Hak Milik No. 1184?
2. Bagaimana tanggung jawab Turut Tergugat selaku Notaris yang atas kelalaiannya menghilangkan Sertifikat Hak Milik No. 1184?
3. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap penundaan sisa pembayaran oleh Tergugat selaku Pembeli disebabkan hilangnya Sertifikat Hak Milik No. 1184?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mencapai suatu tujuan. Tujuan yang terkandung dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil. terkait dengan penundaan sisa pembayaran tanah oleh Tergugat selaku Pembeli yang disebabkan hilangnya Sertifikat Hak Milik No. 1184;
- b. Untuk mengetahui tanggung jawab Turut Tergugat selaku Notaris yang atas kelalaiannya menghilangkan Sertifikat Hak Milik No. 1184;
- c. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap penundaan sisa pembayaran oleh Tergugat selaku Pembeli disebabkan hilangnya Sertifikat Hak Milik No. 1184.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambah pengetahuan peneliti, kalangan akademisi dan masyarakat di bidang hukum perdata mengenai jual-beli tanah dan tanggung jawab seorang Notaris.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan pengetahuan dan menjadi tambahan referensi bagi masyarakat juga bagi penegak hukum dalam menyelesaikan masalah terkait hilangnya Sertifikat Hak Milik dalam perjanjian jual-beli tanah.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Untuk itu peneliti menjadikan kerangka konseptual sebagai pedoman operasional dalam pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data adalah:

1. Perikatan adalah perikatan yang lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.¹⁷
2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁸
3. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁹
4. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²⁰

¹⁷Indonesia (a), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1233.

¹⁸*Ibid*, Pasal 1313.

¹⁹ Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, 1997, Pasal 20.

²⁰Indonesia (c), *Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, 2014, Pasal 1 No. 1.

5. Pengadilan adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di lingkungan peradilan umum.²¹
6. Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.²²

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normative yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.²³

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari:
 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 2. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 3. Putusan No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari buku-buku hukum, skripsi, artikel, jurnal hukum yang terkait dengan judul penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan situs internet.

²¹Indonesia (d), *Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum*, 2009, Pasal 1 ayat 1.

²²Indonesia (d), *Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum*, Pasal 50.

²³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI-Press, 2014), hal. 52.

3. Alat Pengumpulan Data

Dalam penulisan ini alat pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.²⁴

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan penulis adalah analisis data kualitatif. Prinsip pokok teknik analisis kualitatif ialah mengolah dan menganalisis data-data yang terkumpul menjadi data yang sistematis, teratur, terstruktur dan mempunyai makna.²⁵

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pemah aman hasil penelitian, penulisan ini akan dibagi dalam beberapa bab yang diantaranya terdiri dari sub bab. Judul dari penelitian ini yaitu tentang “**PENUNDAAN SISA PEMBAYARAN TANAH OLEH PEMBELI DISEBABKAN HILANGNYA SERTIFIKAT HAK MILIK**”(Studi Kasus Putusan No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil.). Di pembahasan nantinya akan dibagi menjadi 5 (lima) bab, sebagaimana akan diuraikan tentang permasalahan dalam penulisan ini.

Bab I merupakan pendahuluan dan gambaran umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penulisan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II berjudul tinjauan pustaka tentang gambaran umum terkait dengan putusan Pengadilan Negeri Bangil No. 23/Pdt.G/2015/PN.Bil.

Bab III merupakan hasil dari penelitian mengenai aturan-aturan mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual-beli tanah. Selain itu bab ini juga akan berisi tentang inti dari penelitian, tinjauan pustaka, serta teori dan konsep-konsep yang terkait.

²⁴*Ibid*, hal. 21.

²⁵Ariesto Hadi Sutopo dan Adrianus Arief, “Terampil Mengolah Data Kualitatif Dengan NVIVO”, http://www.pengertian_pakar.com/2015/05/teknik-pengumpulan-dan-data-kualitatif.html, diakses pada Tanggal 31 Januari 2021.

Bab IV merupakan uraian tentang pandangan Islam terhadap sisa pembayaran tanah disebabkan hilangnya sertifikat hak milik berdasarkan, Al-Qur'an dan Hadist. Bab V merupakan bab terakhir yang akan memberikan penjelasan secara garis besar dalam bentuk kesimpulan mengenai pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, serta mengemukakan beberapa saran. Di bab terakhir ini juga sekaligus merupakan penutup dari pembahasan atas permasalahan di dalam penulisan ini.