

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki nilai utama dalam kehidupan manusia karena tanah memiliki berbagai kegunaan adalah menjadi *social asset* dan *capital asset*. *Social asset*, tanah merupakan sarana mempererat hubungan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. *Capital asset*, tanah sudah berkembang menjadi barang ekonomi yang utama, tidak saja menjadi materi perniagaan tapi juga sebagai objek spekulasi. Di sisi lain tanah digunakan dan ditujukan sebaik-baiknya untuk kedamaian dan ketentraman rakyat dan disisi lain wajib dipelihara kelestariannya. Kekuasaan atas tanah dibagi dua ciri, yaitu ciri yuridis dan ciri wujud. Kekuasaan tanah secara yuridis di dasarkan dengan suatu kewenangan yang dijaga oleh aturan dan lazimnya memberikan kekuasaan kepada pemilik wewenang untuk memiliki tanah tersebut secara fisik.<sup>1</sup>

Untuk mendapatkan suatu lahan/tanah biasanya dapat dilakukan melalui jual beli ataupun sewa lahan, dalam melakukan suatu tindakan jual beli dilakukan lah suatu perjanjian yang dimana seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain untuk mendapatkan atau melakukan sesuatu yang telah disepakati. Salah satu cara supaya memiliki bidang lahan sekarang ini yaitu melakukan transaksi yang biasanya dilaksanakan dengan kesepakatan atau yang dikenal dengan kesepakatan transaksi. Kesepakatan dilihat telah ada sejak adanya kata sepakat, walaupun benda yang disepakati belum diterima dan uangnya belum dibayarkan. Hal ini berdasarkan *asas konsensualisme* yang diatur pada buku III KUHPerdara

---

<sup>1</sup> Yudhistya, Hanafi Tanawijaya, "Analisis Hukum Kasus Gugatan Wanprestasi Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Putusan Nomor: 346/Pdt.G/2016/PN.Tng.)", *Jurnal Hukum Adigama*, vol.2, No. 2, Desember 2019, hal. 2.

mengenai perikatan. Buku III KUHPerdara di dalam terdapat suatu asas yang mengatur tentang kebebasan berkontrak, dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang ciri resminya suatu kesepakatan. Untuk melakukan suatu perjanjian maka haruslah dipenuhi segala hal yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, jika ada satu dari ciri tersebut tidak bisa dilengkapi maka kesepakatannya bisa dianggap batal ataupun batal demi hukum. Transaksi lahan adalah sebuah kesepakatan formil yang sifatnya transparan dan tunai.<sup>2</sup> Supaya mengendalikan hal tersebut dan lancarnya tertib administrasi peralihan maka diciptakan suatu inovasi hukum dan sampai sekarang tetap dilaksanakan dalam kegiatan dengan diciptakannya kesepakatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah. Walaupun maksudnya sudah menata mengenai transaksi lahan tapi modelnya baru sebatas perjanjian dimana suatu struktur kesepakatan yang adalah kesepakatan awal sebelum dilaksanakan kesepakatan transaksi sebenarnya diregulasi pada undang-undang.

PPJB adalah kesepakatan antar pihak calon penjual dan pihak calon pembeli sebelum dilakukannya transaksi karena adanya faktor yang wajib dilengkapi untuk transaksi tersebut. Permasalahan yang muncul diantaranya adalah belum adanya pelunasan nilai terhadap transaksi tanah.

Pada PPJB para pihak yang mau melaksanakan transaksi sudah terjalin dan memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk memenuhi tuntutan dan kontra prestasi seperti yang disetujui dalam PPJB. Namun sebuah persetujuan tidak selamanya bisa bergerak searah dengan persetujuan yang dihendaki oleh para pihak.

Pada situasi tertentu bisa didapat terjadinya segala kondisi, yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji. Sebagai model hubungan PPJB telah tercantum kewenangan dan tanggung jawab dari pihak yang menciptakannya, sehingga jika ada kondisi yang sudah disetujui pada PPJB dilanggar atau tidak dilakukukan oleh para pihak yang menciptakannya bisa dianggap wanprestasi.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Yudhistya, Hanafi Tanawijaya, *loc.cit*, hal. 3.

<sup>3</sup> Yudhistya, Hanafi Tanawijaya, *loc.cit*, hal. 4.

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “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 dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Pada tanggal 3 Februari 2014 Penggugat dan Tergugat mengadakan perjanjian jual beli tanah kavling. Para Penggugat sudah membayar cicilan namun sisa cicilan akan dibayarkan oleh Bank Internasional Indonesia (BII). Tergugat mengharuskan Penggugat membayarkan sisa pelunasan pada tanggal 13 Mei 2015, Penggugat menyatakan siap. Namun pada tanggal 13 Mei 2015 tidak ada serah terima terhadap objek perkara. Tergugat meminta agar serah terima diundur menjadi bulan Januari 2016. Perjanjian pengikatan jual-beli No. 0028 /TN /P 11 / II / 2014 tanggal 3 Februari 2014, para Penggugat (Vivi Halim & Mardjan Saronamihardja) setuju untuk melakukan jual beli tanah berikut bangunan rumah kormesil dengan harga jual Rp. 5.935.129.000 (Lima milyar sembilan ratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah). Perjanjian jual beli kavling No. 0027/ TN /P 11/ II/2014 Tanggal 3 Februari 2014, para Penggugat (Jonny & Januar Tohari) setuju untuk membeli tanah berikut bangunan rumah komersil dengan harga jual Rp. 5.935.129.000 (Lima milyar sembilan ratus tiga puluh lima juta seratus dua puluh sembilan ribu rupiah). Pada tanggal 21 Mei 2015 surat pemberitahuan No. 003/EXT/ LGL/P. 11 / V / 2015 menginformasikan bahwa pada akhir bulan September 2015 Kavling siap di serah terima. Lalu disebutkan bahwa jatuh tempo 13 Mei 2015, pelunasan tunai yang belum dibayarkan sebesar Rp. 4.154.590.300 (Empat milyar seratus lima puluh empat juta lima ratus sembilan puluh ribu tiga ratus rupiah). Dari bukti yang disertakan tidak terdapat bukti surat dari Penggugat untuk pelunasan. Karena pihak Penggugat tidak melakukan kewajibannya yaitu melunasi pembayaran penjualan tanah kavling ini pada tepat waktu maka jelas pihak Penggugat

telah melakukan ingkar janji/wanprestasi. Maka dari itu pihak Tergugat tidak berhak untuk menyerahkan tanah kavling. Pokok persoalan gugatan bukan persoalan lunas atau belum lunasnya pembayaran namun para Tergugat telah lalai belum melakukan perubahan PPJB hingga BII tidak dapat mencairkan kredit pelunasan objek perkara. Pelunasan tanah kavling objek perkara belum terjadi, dan tidak selesai pelaksanaan perjanjian No 0028 dan No. 0027 dikarenakan pencairan kredit yang akan dilakukan oleh Bank BII terhambat proses administrasi berupa perubahan nama pada PPJB yang menjadi tanggung jawab Kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik ingin menulis skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PENJUAL TERHADAP PEMBELI YANG TELAH MEMBAYAR UANG TANDA JADI DAN UANG MUKA PEMBELIAN TANAH KAVLING (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1985K/PDT/2019)”**

Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cidera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.<sup>4</sup>

Pengarahan dan bimbingan yang berguna bagi mereka yang mengadakan akad/perjanjian yang berbentuk ijab dan qabul, Maka selanjutnya hukum Islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin.

---

<sup>4</sup> Yuni Harlina, Hellen Lastfitriani, “Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XVII, No. 1, Juni 2017, hal. 12.

Firman Allah dalam Q.S Al- Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya.”

Dari Hakim bin Hisam dari 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.

Masalah muamalah dengan sesama manusia hukum Islam menekankan kepada adanya keseriusan dalam memenuhi perjanjian-perjanjian yang telah mereka buat, sehingga bagi mereka yang lalai atau melanggar perjanjian-perjanjian tersebut dikategorikan kepada sifat orang munafiq, sebagaimana sabda Rasulullah SAW: dari Abu Hurairah RA 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 unsur sengaja, maka baginya diberikan predikat sebagai seseorang yang munafiq, yaitu bahwa mereka ini tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya. Demikianlah ketentuan yang mendasar yang dapat dipetik dari hukum Islam tentang wanprestasi, dimana peristiwa hukum semacam ini merupakan suatu bentuk pelanggaran jika memang dilakukan dengan unsur kesengajaan. Akan tetapi dalam masalah-masalah yang dilakukan kealpaan akibat *overmacht* (keadaan memaksa).<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Yuni Harlina, Hellen Lastfitriani, *loc.cit*, hal. 13.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun yang menjadi permasalahan pada penulisan skripsi ini antara lain, sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terkait tanggung jawab penjual terhadap pembeli berdasarkan putusan MA No. 1985K/PDT/2019?
3. Bagaimana pandangan islam terhadap tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penulisan skripsi ini antara lain, sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terkait tanggung jawab penjual terhadap pembeli berdasarkan putusan MA No. 1985K/PDT/2019
3. Untuk menganalisis tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling menurut pandangan islam

Adapun manfaat penulisan skripsi ini antara lain, sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Untuk memberikan suatu pengetahuan, pengembangan penalaran, dan wawasan mahasiswa atau kalangan akademis hingga masyarakat mengenai hukum perdata tentang perjanjian pengikatan jual beli tanah kavling dengan peraturan yang berlaku yang nantinya diharapkan mampu menjadi referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya

## 2. Manfaat praktis

Untuk menjadi panduan ataupun referensi maupun sebagai masukan bagi setiap orang yang akan melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah kavling serta diharapkan dikemudian hari dapat menjadi perbandingan bagi penulis lain yang meneliti lebih lanjut dan mendalam mengenai permasalahan dalam penelitian ini.

### D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual yang akan penulis bahas di dalam penelitian ini terdapat beberapa istilah yang berkaitan, diantaranya:

1. Perjanjian Pengikatan adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.
2. Jual Beli adalah merupakan bentuk perjanjian yang mana perjanjian adalah merupakan juga bagian Hukum Perikatan.<sup>6</sup>
3. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.<sup>7</sup>
4. Tanggung Jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya)<sup>8</sup>
5. Wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian.

---

<sup>6</sup> Holijah, *Analisis Hukum Uang Panjar Terhadap Konnsep Dan Praktik Ganti Rugi Dalam Transaksi Jual Beli Produk Barang Ekonomi Modern Di Indonesia*, cet.I, (Palembang: Rafah Press, 2017), hal.22.

<sup>7</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Kamus versi online/daring (dalam jaringan)” <https://kbbi.web.id/kaveling>, diakses pada tanggal 6 oktober 2021.

<sup>8</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Kamus versi online/daring (dalam jaringan)” <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada tanggal 5 Januari 2022.

## E. Metode Penelitian

Adapun penelitian yang digunakan oleh penulis dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum *normative (yuridis normative)*. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum normatif ini juga disebut dengan penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum normatif mencakup didalamnya penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum.<sup>9</sup>

### 2. Sumber Data

Data dan sumber data yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah data sekunder. Adapun data sekunder tersebut diperoleh dari:

#### a. Bahan hukum primer

Merupakan bahan hukum yang terdiri dari semua dokumen peraturan yang mengikat, dan ditetapkan oleh pihak berwenang, yaitu peraturan perundangundangan. Baik dibidang hukum perdata maupun hukum acara perdata, Antara lain :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Putusan Pengadilan Negeri No.588/PDT.G/2016/PN TNG
- 3) Putusan Pengadilan Tinggi No.71/PDT/2018/PT BTN
- 4) Putusan Mahkamah Agung No.1985K/PDT/2019

#### b. Bahan hukum sekunder

Merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, antara lain :

1. Buku
2. Hasil-hasil penelitian
3. Jurnal

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013) hal. 1.

c. Bahan hukum tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain :

1. Internet
2. Kamus

3. Teknik Pengumpulan Data

Penulisan skripsi ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi pustaka atau *Library research*. Studi pustaka merupakan suatu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mengumpulkan dan menggali sumber-sumber yang tertulis, baik dari otoritas yang bertanggung jawab, maupun literatur buku yang relevan ke pembahasan penelitian yang digunakan demi kelengkapan penelitian.

4. Analisis Data

Dalam menganalisis data penulisan skripsi ini digunakan metode kualitatif. Pendekatan ini berawal dari gagasan para ahli, kerangka teori, ataupun pemahaman peneliti berdasarkan pengalamannya, pendekatan ini juga menyorot terhadap masalah serta usaha pemecahannya.

## **F. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri atas beberapa bab yaitu Bab pertama yaitu Pendahuluan yang membahas mengenai pendahuluan dan gambaran umum secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Kemudian selanjutnya, pada Bab kedua membahas mengenai tinjauan pustaka mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli tanah kavling. Pada bab ketiga yaitu pembahasan yang akan membahas mengenai pemecahan dari masalah yang penulis sampaikan di awal dengan memberikan analisa-analisa sesuai dengan teori-teori yang akan penulis sampaikan pada bab sebelumnya untuk menjawab mengenai rumusan masalah mengenai tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling. Kemudian, pada bab selanjutnya yaitu bab keempat mengenai tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling menurut pandangan islam. Terakhir, Bab kelima ini berisi mengenai kesimpulan dan saran yang dirumuskan melalui hasil penelitian dan pembahasan. Saran-saran yang diberikan dalam skripsi ini sangat berkaitan erat dengan pembahasan permasalahan yang ditujukan untuk pihak-pihak terkait dalam hal tanggung jawab penjual terhadap pembeli yang telah membayar uang tanda jadi dan uang muka pembelian tanah kavling dan menuangkannya sebagai secara ringkas dan berbuah.

