

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu faktor yang sangat penting bagi kehidupan suatu masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya dari tanah. Tanah adalah kebutuhan dasar manusia, dimana sejak lahir manusia membutuhkan tanah untuk berbagai kebutuhan baik untuk keperluan tempat tinggal, usaha pertanian dan lain-lain.¹ Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 memuat tentang macam-macam hak atas permukaan bumi disebut dengan tanah, yang dapat diberikan kepada atau dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan subjek hukum. Maka dari itu pengertian yuridis tentang tanah adalah permukaan bumi.²

Tanah mempunyai fungsi yang sangat besar bagi kehidupan masyarakat. Kebutuhan atas penggunaan tanah setiap tahunnya semakin meningkat sehingga mendorong meningkatnya jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak. Maka dari itu jumlah orang menangkap peluang usaha baru dengan memilih berusaha dalam bidang jual beli tanah dan rumah, sehingga perkembangan perusahaan yang kegiatan utamanya sebagai pengembangan perumahan dan permukiman.³

Salah satu kebutuhan dasar manusia adalah kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan sebidang tanah, karena tanah mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* (asset social) dan sebagai *capital asset* (Aset modal). Tanah sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sedangkan sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang

¹ Sri Hajati Dkk, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University, Surabaya, 2017, hlm. 1

² Urip Susanto, *Hukum Agraria n : Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 9

³ Sehat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007, hlm.1.

sangat penting karena tanah sebagai bahan perniagaan dan juga sebagai objek spekulasi. Maka dari itu tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.⁴

Pada kehidupan sehari-hari etika berbisnis tidak lepas dari yang namanya perjanjian. Ditinjau dari segi hukum undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih saling mengikatkan dirinya. Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak dari para pihak, adanya objek tertentu, dan mempunyai kuasa dan sebab halal dari barang/jasa tersebut.⁵ Dalam ketentuan pasal 1457 KUH perdata, ditegaskan jual beli merupakan suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu keadaan dan pihak yang lain akan membayar harga dari barang/jasa yang terdapat dalam kesepakatan.⁶ Dalam hal ini transaksi jual beli tanah juga termasuk dalam perjanjian, karena semua perjanjian yang dibuat secara sah maka bagi kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang yang termuat dalam pasal 1338 KUHPerdata.⁷

Jual beli sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah di perjanjikan sebelumnya.⁸ Transaksi jual beli bahwasannya secara hukum jual beli sudah dianggap terjadi pada saat penjual dan pembeli telah sepakat mengenai barang beserta harga jualnya, meskipun barang yang disepakati belum diserahkan oleh penjual kepada pembeli atau pembeli belum membayar harga jual. Dengan adanya kesepakatan tersebut maka kepada penjual diletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan

⁴ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayu Media, Malang, 2007, hlm. 1

⁵ Pasal 1320 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*

⁶ Pasal 1457 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*

⁷ Pasal 1338 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*

⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.158

hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan di lain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar sesuai dengan harga yang telah disepakatinya sebagai imbalan hak penjual dan menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pada ketentuan KUHPerdara dalam pasal 1458 menyatakan jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan barangnya belum dibayarkan. Apabila salah satu pihak berupaya mengingkari kesepakatan, pihak lain dapat menuntut pihak yang mengingkari kesepakatan tersebut untuk melaksanakan kesepakatan tersebut.⁹

Namun rumitnya pemenuhan terhadap semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan praktek jual beli yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB) meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan satu pendahuluan.¹⁰ Perjanjian jual beli tanah memiliki formalitas tertentu dimana hal tersebut harus di penuhi. Formlitas yang di maksud adalah setiap bentuk perjanjian jual beli haruslah di lakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dalam praktek jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan balik nama sertifikat hak atas tanah. Jika balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah termasuk kedalam perbuatan hukum pemindahan atas haknya. Namun dalam Pasal 90 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah menerangkan pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian perikatan jual beli atau

⁹ Kuncoro, NM. Wahyu, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hlm. 9

¹⁰ Soeharyo Somin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 87

perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke kantor pertanahan, pencatatan yang dimaksud dilakuakn pada sertifikat tanah.

Akan tetapi dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang di inginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan persepsi antara perorangan atau badan hukum mengenai status penguasaan, status kepemilikan, status penggunaan atau pemanfaatan atas bid ang tanah tertentu oleh para pihak. Apabila dalam melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian jual beli tidak sesuai maka muncul suatau sengketa.¹¹

Permasalahan atau sengketa tanah adalah permasalahan yang sering terjadi dimana-mana dan terus-menerus. Karena meningkatnya jumlah manusia maka semakin banyak orang yang memiliki atau berkepentingan dengan tanah. Permasalahan sengeta tanah yang sering terjadi dalam masyarakat adalah permasalahan wanprestasi. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang telah di perjanjikan atau salah satu pih ak ingkar janji, maka akan berakibat terjadinya wanprestasi. Wanprestasi merupakan terminologi dalam hukum perdata yang artinya ingkar janji atau tidak menepati janji, yang di atur dalam buku ke III BW. Wanprestasi harus didasari adanya suatu perjanjian atau perikatan, baik perjanjian tersebut di buat secara lisan maupun tulisan, baik dalam bentuk akta otentik atau perjanjian di bawah tanagnan.¹² Maka dari itu yang dimaksud wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak tertentu di dalam surat perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Karena penjual tidak melaksanakan perjanjian sebagaimana yang telah di perjanjian maka seorang pembeli memiliki wewenang untuk menjatuhkan gugatan perkara wanprestasi

¹¹ Wibawanti Dan Murgiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013

¹² Yaman, *Cara Mudah Memahami Wanprestasi & Penipuan Dalam Hubungan Kontrak Komersial*, Prenada Media, Jakarta ,2019, hlm. 17

berdasarkan memberikan kewajiban pasal 1883 kitab undang-undang hukum perdata (KUHPerdata) ke pengadilan negeri setempat.

Contoh kasus yang diangkat berdasarkan Putusan Nomor 35/pdt.G/2020/PN Bla tersebut, permasalahan hukumnya adalah tentang wanprestasi dalam jual beli tanah dimana penjual (tergugat I) tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberikan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana untuk menjamin pelaksanaan hak dan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum tetap sebagai pemilik yang sah. Penggugat adalah pemilik yang menguasai atas sebidang tanah yang sudah bersertifikat namun belum berbalik nama yang semula bernama Tulus Sutamto, B.Sc menjadi atas Nama Fransiskus Xaverius Sutamto. Dimana Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak ditandatanganinya kwitansi jual beli tanah pada tanggal 4 oktober 1998 sampai sekarang. Kwitansi merupakan surat yang diterbitkan oleh penandatanganan pada tanggal dan tempat tertentu yang berisi perintah untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada pemegang pada saat diperlihatkan, perintah mana ditujukan kepada orang yang ditunjukkan didalamnya.¹³ Kedudukan kwitansi adalah sebagai surat dibawah tangan yang memiliki beban pembuktian yang sah dan sempurna. Jika terjadi kasus penggelapan dan alat bukti berupa kwitansi dibantu oleh salah satu pihak maka pembuktian harus dibuktikan lagi oleh hakim dengan pertimbangan hukum. Melihat substansinya akata dibawah tangan memiliki daya pembuktian keluar yaitu pembuktian keaslian tanda tangan yang dibantah oleh pihak lain harus dibuktikan kebenarannya oleh pihak lawan.

Penggugat sudah berusaha menghubungi dan mencari Tergugat di seluruh wilayah Hukum Republik Indonesia namun tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga usaha baik penggugat untuk menindak lanjuti dengan pembuatan akta jual beli dihadapan notaris/PPAT atas jual beli tanah yang bersertifikat hak milik (HM) nomor 870 dengan luas \pm 265 m²

¹³ Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dagang tentang surat-surat berharga*, 1998, Citra Aditya Bakti, indonesia

(lebih kurang dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang terletak Di Blok Watu Bulus, Desa Gagakan, Kecamatan Sambong, Kabupaten Blora atas nama Tergugat (Tulus Sihotang B.Sc) tidak pernah berhasil sampai sekarang.¹⁴

Ketertarikan penulis dalam mengangkat masalah ini menjadi judul skripsi dikarenakan sering terjadi masalah hukum seperti contoh kasus ini dalam kehidupan sehari-hari, jadi penulis berharap agar menjadi bahan bacaan dan bahan pertimbangan bagi pembaca jika melakukan suatu perbuatan hukum tentang jual beli dengan objek tanah dan dapat lebih teliti dalam melaksanakan perbuatan hukum tersebut serta dapat mengikuti peraturan yang berlaku dan menjalankan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya agar tidak terjadi permasalahan hukum yang dapat merugikan para pihak.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas , maka dilakukan penelitian berjudul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI ATAS SENGKETA BALIK NAMA DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BLORA JAWA TENGAH (STUDI PUTUSAN NO. 35/PDT.G/2020/PN.BLA).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah yang tidak dibuatkan akta jual beli dihadapan notaris/PPAT di Kabupaten Blora Jawa Tengah Dalam Putusan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla?
2. Bagaimana proses peralihan hak dalam perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah di Kabupaten Blora Dalam Putusan Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla?

¹⁴ Putusan No. 35/Pdt.G/2020/Pn Bla, Hlm 2

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan umum

Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar sarjana hukum pada prodi hukum universitas ngudi waluyo semarang serta memberikan kontribusi atau sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater dan masyarakat umum.

2. Tujuan khusus

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak dalam perkara sengketa wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah yang dilakukan di Kabupaten Bora Jawa Tengah Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bora Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla
- b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan putusan perkara wanprestasi atas sengketa balik nama dalam jual beli tanah yang dikauakan di kabupaten Bora Jawa Tengah Dalam Putusan Penedilan Negri Bora Nomor 35/Pdt.G/2020/PN.Bla.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis, serta diharapkan penelitian ini berguna untuk kedepannya.

1. Manfaat teoritis

Untuk memberikan pemahaman dan pandangan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah karena sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari.

2. Manfaat praktis

Untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada para praktisi hukum terkhususnya tentang wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan memberikan solusi atas permasalahan yang diteliti.