

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik/sengketa di bidang pertanahan.¹

Konflik/sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik/sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan konflik/sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.²

¹ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, Hal 11.

² Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, Hal 1.

Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang akan tanah yang akan dijadikan sebagai hunian/tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah *“Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”* Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.³

Perjanjian jual beli memiliki sifat *Riil*, maksudnya bersifat riil dalam hal ini adalah proses penyerahan uang sebagai pembayaran dari pembeli kepada penjual dan penyerahan barang yang dijual dari penjual kepada pembeli merupakan syarat yang mutlak harus terpenuhi untuk adanya sebuah perjanjian

³ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 317.

jual beli tersebut. Dalam suatu perjanjian jual beli juga menganut *asas terang* dan *tunai*. Terang maksudnya yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah, maupun harganya serta benda yang diperjual belikan itu tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas statusnya, sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi sedetail mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi/disembunyikan terkait dengan kondisi barang yang akan dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual.⁴

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana mana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama.⁵ Selain itu dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku. Selain itu juga terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut.

Banyak warga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah, dan tanah yang diperjual belikan tersebut mempunyai status yang bermacam-

⁴ R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, Hal 29.

⁵ Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, Hal 27.

macam, selain status tanah hak milik sendiri dan tanah warisan, dalam perjanjian jual beli tanah bisa juga obyek tanah yang diperjual-belikan tersebut merupakan tanah dari hasil harta bersama. Harta bersama (gono-gini) adalah harta benda atau hasil kekayaan yang diperoleh suami isteri selama berlangsungnya perkawinan. Jadi dalam hal ini apabila suatu ikatan perkawinan tersebut berakhir/bercerai, maka seharusnya harta bersama tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian. Namun apapun status dari obyek atas tanah yang diperjual-belikan tersebut tidak terlalu berpengaruh pada proses/prosedur transaksi jual belinya, karena pada dasarnya memiliki prosedur yang sama dan yang terpenting adalah dalam melakukan jual beli tanah tersebut harus sesuai dengan prosedur yang berlaku di dalam peraturan perundang-undangan.

Pada umumnya dalam melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah harta bersama dilakukan dihadapan PPAT dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang sudah ditentukan. Apabila antara penjual dan pembeli telah tercapai kesepakatan dan mereka kemudian saling mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian jual beli tanah, maka pada saat itu pula dilakukannya proses transaksi berupa penyerahan uang sebagai pembayaran dari pembeli kepada penjual dan penyerahan barang yang dijual (sertifikat hak atas tanah) dari penjual kepada pembeli.

Namun dalam kenyataannya yang terjadi di masyarakat, terdapat kasus/sengketa yang timbul terkait jual beli hak atas tanah harta bersama dimana antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah harta bersama. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah

membayar/menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah kepada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijualnya kepada pembeli. Dalam hal ini pihak penjual beralasan karena Sertifikat tanah tersebut hilang, dan sedang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru di Kantor Pertanahan. Pada saat proses penerbitan sertifikat baru tersebut diketahui bahwa sebenarnya sertifikat tanah tidak hilang, akan tetapi dibawa oleh pihak lain yang merupakan mantan isteri dari pihak penjual. Setelah diketahui ternyata asal-usul tanah tersebut merupakan tanah harta bersama yang belum dibagi. Walaupun ternyata sertifikat hak atas tanah yang dijual tersebut tidak hilang, namun pihak penjual tetap tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada pihak pembeli. Dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh pihak penjual merupakan wanprestasi/ingkar janji atas perjanjian jual beli tanah.

Wanprestasi/ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik.⁶ Menurut Pasal 1883 KUHPerdara, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila: a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya (melaksanakan tetapi salah). c) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat. d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁷ Namun untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan wanprestasi, harus melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

⁶ J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 2.

⁷ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hal 45.

Dengan demikian jika dalam praktek melakukan proses transaksi jual beli tanah ternyata pihak penjual melakukan wanprestasi/ingkar janji dengan tidak segera menyerahkan sertifikiat atas tanah yang dijualnya kepada pembeli, maka pihak pembeli dapat menuntut kepada pihak penjual untuk segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibelinya. Apabila hal tersebut tidak berhasil, maka selaku pihak yang dirugikan pihak pembeli dapat melakukan upaya penyelesaian sengketa tersebut dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Berdasarkan uraian yang telah tersebut diatas, maka penulis berminat untuk mengadakan penelitian menyusun penulisan hukum. Yang kemudian penulis konstruksikan sebagai judul skripsi, yaitu: **“PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI SETELAH BERCERAI (Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Surakarta)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang akan diteliti yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi?
2. Bagaimanakah Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai?

3. Bagaimanakah pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi.
2. Untuk mengetahui bagaimana Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.
3. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Bagi Pribadi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan bagi pribadi penulis, khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai proses penyelesaian sengketa

wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

2. Manfaat Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya mengenai hukum yang mengatur proses penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

3. Manfaat Bagi Masyarakat Umum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan dan pencerahan kepada masyarakat luas, khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum yang bisa dijadikan pedoman untuk seluruh warga masyarakat dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁸ Metode yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Dilihat dari sudut tujuan penelitian hukum, metode pendekatan yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini adalah menggunakan metode

⁸ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, Hal 1.

normatif. Karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga Negara yang berwenang atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah /norma merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁹ Oleh karena itu, penulis akan mencari dan menganalisis kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, dan semua aspek hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

2. Jenis Penelitian

Jenis kajian dalam penelitian ini bersifat Deskriptif. Penelitian deskriptif ini pada umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat terhadap suatu obyek tertentu.¹⁰ Yang dalam penelitian ini, penulis akan mendeskripsikan mengenai proses penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

3. Jenis Dan Sumber Data

Adapun data-data dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Data sekunder dengan menggunakan bahan-bahan hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 118.

¹⁰ Bambang Sunggono, 2012, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Hal 35.

Yaitu bahan-bahan hukum yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti. Data-data yang berasal dari sumber data utama, dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti,¹¹ Dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum primernya adalah:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - e) Jurisprudensi (Keputusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap)
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum pertanahan, buku tentang jual beli, buku tentang penyelesaian sengketa pertanahan, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana, atau pendapat para pakar hukum yang relevan dengan penelitian ini.

- 3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

¹¹Lexy J. Moleong, 1990, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, Hal 112.

b. Data Primer

Adapun yang dimaksud dengan data primer adalah data-data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yaitu dengan melakukan penelitian langsung dilapangan.

1) Lokasi Penelitian

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta. Pemilihan lokasi tersebut dikarenakan Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara mengenai proses penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai. Pemilihan wilayah di Kota Surakarta itu sendiri supaya mudah dijangkau oleh peneliti, karena peneliti berdomisilli di wilayah Surakarta, sehingga dapat mempermudah dan memperlancar dalam penyusunan dan penulisan penelitian ini.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu dengan informan atau responden yang berkompeten dalam proses penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai yaitu Hakim Pengadilan Negeri Surakarta.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu:

a. Pengumpulan Data Sekunder

1) Studi Kepustakaan

Metode studi kepustakaan ini yang dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis serta mempelajari data-data sekunder yang terdiri dari 3 bahan hukum yang tersebut diatas, serta bahan-bahan lain yang berhubungan dengan objek penelitian.

b. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer diperoleh melalui Studi Lapangan dengan melakukan penelitian langsung pada subjek penelitian dengan cara:

1) Daftar Pertanyaan (Questionnaire)

Merupakan cara pengumpulan data dengan mengajukan sejumlah pertanyaan-pertanyaan kepada responden yang disampaikan secara tertulis.¹² Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat lebih terarah, tersusun secara urut dan sistematis.

2) Wawancara (Interview)

Wawancara merupakan metode dimana interviewer (Pewawancara) bertatap muka langsung dengan responden untuk melakukan tanya jawab menanyakan perihal fakta-fakta hukum yang akan diteliti, pendapat maupun persepsi dari responden, serta saran-saran dari responden yang berkaitan dengan objek penelitian.¹³ Dalam hal ini Peneliti bertindak sebagai Interviewer dan yang menjadi responden atau narasumbernya adalah Hakim Pengadilan Negeri Surakarta.

¹²Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.*, Hal 89-90.

¹³Suratman dan Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, Hal 127.

5. Metode Analisis Data

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara Kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, jurisprudensi dan literature lainnya yang berkaitan dengan proses penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai. Yang kemudian akan dihubungkan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, untuk kemudian dilakukan pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman mengenai pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan skripsi, maka penulis membaginya menjadi 4 (empat) bagian.

Bab I adalah pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II adalah tinjauan pustaka yang berisi uraian tentang tinjauan tentang wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai dan tinjauan tentang pemeriksaan perkara di pengadilan.

BAB III adalah hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan uraian tentang proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi, Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai, dan pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai.

BAB IV adalah penutup berisi tentang kesimpulan dan saran