BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari,manusia saling berinteraksi satu sama lain terutama dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Interaksi tersebut bisa berupa barter maupun jual beli. Dalam dunia pertanahan jual beli juga merupakan salah satu interaksi didalamnya. Pengertian jual beli menurut KUHPerdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hukum barat, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi Pasal 1458 yakni:

"jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar."[1]

Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria. Dalam Pasal 1458 KUHPerdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil

[1] Pasal 1458Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA menyangkut pemindahan hak milik atas tanah yang berbunyi bahwa " setiap jual beli, penukaran penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak dengan langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia, mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah tidak dapat dituntut lagi"

Dalam jual beli tanah, kedua-duanya harus saling bersepakat untuk saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu. Maka diantara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Dimana hak dan kewajiban itu mempunyai nilai ekonomis.[2]

---

[2] J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni, hal 43

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.[3] Pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut yang kurang tepat pada akhirnya akan menimbulkan sengketa.

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak,dan sebagainya.[4]

Untuk mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutannya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketanya. Cara penyelesaian melalui hakim ini diatur dalam hukum acara perdata. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau

---

[3] Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya.*, *Y*ogyakarta: Liberty, hal. 7

[4] Sarjita, 2005, T*eknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, hal 2

terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.[5]

Dalam penelitian ini, peneliti akan meneliti tentang penyelesaian sengketa jual beli tanah dimana penjual dan pembeli sebelumnya telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan telah dibuat akta jual beli tanah akan tetapi pihak penjual secara sepihak ingkar atas perjanjian tersebut dan melakukan pembatalan jual beli. Hal tersebut merugikan pihak pembeli dan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hokum, untuk itu penjual mengajukan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Klaten agar masalah tersebut dapat terselesaikan.

Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul, **"PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PEMBATALAN SEPIHAK ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL (Studi Kasus Pengadilan Negeri Klaten)"**

B. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah dipergunakan sebagai penjelas dan memberikan arahan penting terkait dengan problematika yang akan diteliti, sehingga mempermudah penulis untuk melakukan penelitian, maka penulis merumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

---

[5] Abdulkadir Muhammad, 2000, Hukum Acara Perdata Indonesia. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hal 15

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan dan cara penyelesaiannya karena terjadi sengketa pembatalan transaksi jual beli tanah secara sepihak oleh penjual?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap perkara pembatalan transaksi jual beli tanah secara sepihak oleh penjual?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara pembatalan transaksi jual beli tamah secara sepihak oleh penjual?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan atas latar belakang masalah dan perumusan masalah diatas,maka penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Menjelaskan proses jual beli tanah yang sah sesuai peraturan perundang-undangan dan penyelesaiannya apabila terjadi sengketa.
2. Menjelaskan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan pembuktian terhadap kasus pembatalan transaksi jual beli tanah secara sepihak oleh penjual
3. Menjelaskan bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan pembuktian terhadap kasus pembatalan transaksi jual beli tanah secara sepihak oleh penjual

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Terhadap Peneliti

   Memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan terhadap peneliti untuk menjawab pokok permasalahan tentang pembatalan jual beli tanah secara sepihak oleh penjual.

2. Manfaat Terhadap Masyarakat

   a. Memberikan informasi tentang proses penyelesaian sengketa jual beli tanah, agar masyarakat lebih berhati-hati dalam bertansaksi jual beli tanah

3. Manfaat Terhadap Pendidikan

   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan proses penyelesaian jual beli tanah di Pengadilan.

   b. Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literatur bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

E. METODE PENELITIAN

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

   Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan normatif karena yang diteliti adalah kaidah-kaidah hukum,

dan asas hukum tentang jual beli tanah sehingga dapat dilihat kedudukan hukum dalam penyelesaian sengketa jual beli akibat adanya pembatalan secara sepihak oleh penjual.

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat diskriptif, karena dimaksudkan untuk menggambarkan secara menyeluruh tentang penyelesaian sengketa jual beli akibat adanya pembatalan secara sepihak oleh penjual.

b. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sebagai berikut :

1) Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan :

a) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah :

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(2) HIR/ Rbg

(3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(4) Yurispundensi yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa jual beli tanah akibat adanya pembatalan secara sepihak oleh penjual.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari literatur atau buku-buku bacaan, laporan-laporan dan hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier meliputi Kamus Hukum

2) Penelitian lapangan

Penelitian lapanga di lakukan guna mendapatkan data primer yang dapat diperoleh melalui :

a) Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan dengan mengmbil lokasi di Pengadilan Negeri Klaten

b) Subyek Penelitian

Pihak terkait dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah, yakni Hakim yang pernah memeriksa dan memutus perkara jual beli tanah.

2. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Studi Kepustaaan

Dilakukan dengan cara belajar kepustakaan dengan tujuan untuk memperoleh data yang diperoleh dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, mempelajari dan mengutip data-data yang diperlukan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan data-data lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b. Penelitian lapangan

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang dilakukan dengan cara:

1) Menyusun sejumlah pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait,yakni Hakim dan notaris.

2) Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh sejumlah informasi dengan bertanya langsung kepada pihak terkait, yakni Hakim dan notaris.

3. Teknik Analisis Data

Analisa yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif. Penulis menggunakan studi

kepustakaan berupa peraturan, yurisprudensi tentang sengketa jual beli tanah akibat adanya pembatalan secara sepihak oleh penjual, literatur terkait permasalahan pembatalan sepihak dalam transaksi jual beli tanah oleh penjual, yang akan dipadukan dengan pendapat responden di lapangan lalu dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahan masalahnya dan diambil kesimpulan.

F. SISTEMATIKA SKRIPSI

Hasil penelitian disusun dalam format empat bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa saja yang akan penulis uraikan dalam penelitian ini. Untuk itu memudahkan dalam melakukan pembahasan, maka penulis menyusun sistematika penulisan dalam empat bab.

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah
2. Rumusan Masalah
3. Tujuan Penelitian
4. Manfaat Penelitian
5. Metode Penelitian
6. Sistematika Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah Akibat Pembatalan Sepihak
    a. Pengertian Tentang Jual Beli Tanah
    b. Sengketa Jual Beli Tanah

c. Pihak-pihak Dalam Jual Beli Tanah

d. Perjanjian Antara Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Dan Beli Tanah

e. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Dari Penjual Ke Pembeli

f. Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli Dalam Jual Beli Tanah

g. Tanggung Jawab Hukum Atas Dasar Wanprestasi

h. Ganti Rugi

2. Tinjauan Tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri

a. Menyusun Surat Gugatan

b. Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri

c. Pemanggilan Para Pihak yang Berperkara

d. Pemeriksaan Perkara Jual Beli Tanah

1. Usaha Perdamaian

2. Pembacaan Gugatan Penggugat

3. Jawaban Tergugat

4. Replik

5. Duplik

e. Pembuktian

1. Pengerian Pembuktian

2. Beban Pembuktian

3. Alat Bukti

4. Penilaian Pembuktian

5. Kesimpulan Pembuktian

f. Putusan

1. Pengertian Putusan Hakim
2. Macam – Macam Putusan Hakim
3. Pertimbangan Putusan Hakim

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan dan cara penyelesaiannya karena terjadi sengketa pembatalan transaksi jual beli tanah secara sepihak oleh penjual.
2. Pertimbangan hakim dalam memberikan pembuktian dalam menetapkan putusan terhadap kasus pembatalan transaksi jual beli tanah secara sepihak oleh penjual.

BAB IV PENUTUP

1. KESIMPULAN
2. SARAN