

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentang 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 tersudut. tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik atau sengketa di bidang pertanahan.<sup>1</sup>

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan. Terbatasnya ketersediaan lahan/tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasa dilakukan dengan perjanjian atau biasa dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian

---

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

riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya suatu perjanjian.<sup>2</sup>

Merujuk pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dinyatakan bahwa:

*“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.”*

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana yang mempunyai tanah, yang disebut penjual. Berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak nya atas tanah yang bersangkutan atas pihak lain atau yang disebut pembeli. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>3</sup>

Jual beli dianggap sudah terjadi antar kedua belah pihak, ketika setelah orang orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan dan harga tersebut, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan rumusan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan:

*Jual beli itu dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun benda itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.*

---

<sup>2</sup> R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 29.

<sup>3</sup> Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djembatan. Hal 27.

Perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Perjanjian jual beli tanah dapat timbul permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau perspsi 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.<sup>4</sup> Pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian jual beli tanah 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. Materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, hal. 7

<sup>5</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, hal 2

Permasalahan mengenai objek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau tanah yang masih menjadi sengketa. Permasalahan mengenai subjek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi.

Merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri (PN) Surakarta No, 57/Pdt.G/2011/PN.Ska, yaitu sengketa yang terjadi terkait jual beli hak atas tanah yang dimana para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli telah sepakat serta mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli atas tanah. Pada saat proses transaksi jual beli tersebut pihak pembeli sudah menyerahkan atau membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga tanah pada penjual, akan tetapi pihak penjual tidak segera menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang dijual kepada pembeli. Pihak penjual beralasan karena sertifikat tanah tersebut hilang dan sedang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat baru ke kantor pertanahan. Belakangan diketahui, sertifikat objek jual beli tanah tersebut tidak hilang, melainkan dikuasai oleh istri penjual. Apapun kondisinya, tidak dilaksanakannya kewajiban penjual untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pembeli merupakan tindakan wanprestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji merupakan suatu peristiwa atau keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban/prestasi dalam perikatannya dengan baik.<sup>6</sup> Apabila salah satu pihak, atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Wanprestasi dengan demikian adalah sesuatu keadaan dimana si debitur tidak melakukan apa yang diperjanjikan, keadaan ini disebabkan debitur alpa atau lalai atau ingkar janji. Menurut Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 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.<sup>7</sup>

Tidaklah mudah untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, sebab dalam perjanjian sering tidak disebutkan secara tepat kapan para pihak diwajibkan untuk memenuhi prestasi tersebut. Seseorang dianggap melakukan wanprestasi setelah diberi surat peringatan secara tertulis terlebih dahulu dari pihak pembeli, surat peringatan tersebut disebut dengan somasi. Somasi adalah pemberitahuan atau penyertaan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa penjual menghendaki

---

<sup>6</sup> J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hal 2.

<sup>7</sup> Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, Hal 45.

pemenuhan prestasi dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut.

Apabila pihak pembeli dan penjual tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketa. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.<sup>8</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk membuat penelitian yang berjudul “PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI ATAS JUAL BELI TANAH” (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penulisan yaitu

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah?
3. Bagaimana akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah?

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 15

### **C. Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah
3. Untuk mengetahui akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Penulis

Untuk mengetahui dan menambah wawasan serta membentuk pola pikir kemampuan penulis dalam menerangkan ilmu hukum perdata, khususnya proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah.

2. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan informasi secara tertulis dan sebagai referensi untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang mungkin sedang dihadapi oleh pembaca atau masyarakat menyangkut penyelesaian perkara perdata, apabila terjadi perkara wanprestasi atas jual beli tanah.

3. Bagi Pendidikan

Untuk memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum,

khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan dengan proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah.

## **E. Metode Penelitian**

Adapun pengumpulan data yang diperlukan atau dipakai sebagai materi penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang penulis gunakan untuk mendapatkan data adalah dengan menggunakan metode normatif karena yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas hukum tentang proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta.

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara jelas mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta.

### **3. Sumber Data**

#### **a. Data Sekunder**

Data sekunder merupakan data yang diperoleh penulis dari sumber-sumber yang sudah ada dengan menggunakan bahan-bahan hukum:

#### **1) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan dan berhubungan erat dengan permasalahan yang diteliti yaitu:

- a) HIR dan RBG
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- d) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- e) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
- f) Yurisprudensi

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berlakunya tidak mengikat atau bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa literatur, artikel-artikel, dokumen-dokumen yang terkait dalam proses penyelesaian perkara wanprestasi dalam jual beli tanah.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang menunjang dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi Kamus Hukum, ensiklopedia, dan data hasil wawancara yang dilakukan untuk menunjang data sekunder.

## b. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Surakarta yaitu dari objek penelitian dan observasi di lapangan.

- 1) Lokasi Penelitian

Penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta.

- 2) Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subjek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari Hakim yang pernah memeriksa dan memutus perkara proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan kegiatan yang dilakukan dengan pengumpulan, mempelajari, menghimpun ketiga bahan-bahan hukum tersebut yang dapat memberikan keterangan dan dibutuhkan oleh penulis terkait dengan proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah.

- b. Studi Lapangan

- 1) Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data dengan pengecekan data-data perkara yang ada hubungannya dengan penulisan yang ada di Pengadilan Negeri Surakarta.

- 2) Daftar Pertanyaan

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini khususnya pertanyaan mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi atas jual beli tanah. Daftar

pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

### 3) Wawancara

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam proses penyelesaian perkara wanprestasi di Pengadilan Negeri Surakarta.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif kualitatif yaitu dengan cara menyusun data-data yang telah dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai proses penyelesaian perkara wanprestasi dalam jual beli tanah, yang dipadukan pendapat responden di lapangan. Setelah dipadukan dicari permasalahannya kemudian dilakukan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

## **F. Sistematika Penulisan**

Dalam sistem penulisan hasil penelitian ini, penulis menyusun beberapa bab yang mana masing-masing bab memiliki keterkaitan satu sama lain. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan tentang perkara wanprestasi atas jual beli tanah
  - 1. Pengertian jual beli tanah
  - 2. Pengertian wanprestasi dalam jual beli tanah
  - 3. Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah
  - 4. Perjanjian antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah
  - 5. Hubungan antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah
  - 6. Tanggung jawab hukum atas dasar wanprestasi
- B. Tinjauan tentang proses penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri
  - 1. Menyusun gugatan
  - 2. Mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri
  - 3. Pemanggilan para pihak
  - 4. Proses pemeriksaan perkara meliputi :
    - a. Usaha perdamaian
    - b. Pembacaan gugatan penggugat
    - c. Jawaban tergugat
    - d. Replik

e. Duplik

f. Pembuktian meliputi :

- 1) Pengertian pembuktian
- 2) Bahan pembuktian
- 3) Alat bukti
- 4) Penilaian pembuktian
- 5) Kesimpulan pembuktian

g. Putusan meliputi :

- 1) Pengertian putusan
- 2) Macam – macam putusan
- 3) Pertimbangan putusan hakim

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara

wanprestasi dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta

B. Pertimbangan hakim dalam menentukan putusan atas perkara

wanprestasi dalam jual beli tanah di Pengadilan Negeri Surakarta

C. Akibat hukum atas perkara wanprestasi dalam jual beli tanah.

### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran