

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan suatu kebutuhan primer yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Hal tersebut dikarenakan tanah memiliki banyak manfaat diantaranya untuk tempat tinggal dan juga bisa dijadikan sebagai investasi di masa depan. Tanah memiliki nilai jual yang tinggi sehingga harga tanah akan terus mengalami kenaikan setiap tahunnya yang menyebabkan masyarakat berbondong-bondong untuk menjadikan tanah sebagai investasinya. Untuk dapat memiliki tanah hal yang harus dilakukan yakni melakukan jual beli. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pelaksanaan jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyebutkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan untuk pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa tanah pertama kali di data dan didaftarkan pada kegiatan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk mengumpulkan dan mengolah data fisik, penerbitan sertifikat, pembebanan hak dan pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena 2 (dua) hal yakni karena adanya peristiwa hukum dan akibat perbuatan hukum peralihan hak atas tanah berakibat peristiwa hukum terjadi karena meninggalnya seseorang, oleh karena itu secara hukum hak kepemilikannya beralih kepada ahli warisnya, sedangkan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum yakni terjadi karena berlangsungnya perjanjian jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan serta pembagian hak bersama.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan jual beli merupakan persetujuan yang mengikat pihak penjual untuk berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*) sedangkan pihak lain bertindak sebagai pembeli dengan berjanji untuk membayar harga.<sup>1</sup> Dengan demikian perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian jual beli menurut KUHPerdata belum memindahkan hak milik atas barang. Hak milik atas barang akan berpindah setelah dilakukannya pembayaran yang merupakan suatu perbuatan yuridis untuk memindahkan hak milik.<sup>2</sup> Jual beli merupakan bagian yang telah melekat dalam kehidupan masyarakat. Sebagai objek jual beli barang tak bergerak, jual beli harus berlandaskan kejujuran atau itikad baik. Itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik perlu diberi perlindungan hukum. Itikad baik menurut R. Subekti adalah “Salah satu sendi terpenting dalam

---

<sup>1</sup> M Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 181.

<sup>2</sup> Riry Elizabeth, “Wanprestasi dalam perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik”, *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 1 (2015), hlm. 36.

perjanjian”. Beliau juga menambahkan bahwa pelaksanaan perjanjian yang mengidahkan norma-norma kepatutan serta keadilan dapat disebut sebagai itikad baik.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pengertian tersebut berarti bahwa suatu perbuatan hukum yang sengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat.<sup>4</sup> Jual beli merupakan suatu persetujuan yang mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan sedang pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>5</sup> Peralihan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. PPAT membuat akta berdasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak. Oleh sebab itu PPAT membuat akta berdasarkan apa yang diminta dan disepakati oleh para pihak dengan didukung data-data yang benar.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

---

<sup>3</sup> R Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, hlm 41.

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenada Media Group, hlm. 358.

<sup>5</sup> Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, 2002, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 11.

membuatnya”.<sup>6</sup> Oleh sebab itu akta yang dikeluarkan oleh PPAT memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah mendapatkan bukti bahwa dirinyalah pemegang hak yang bersangkutan juga sebagai bentuk tertib administrasi pertanahan. Kondisi di masyarakat banyak ditemukan perbuatan hukum yaitu pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi atas transaksi jual beli hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, tanpa melalui akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT. Jual beli tanah di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti tentu saja akan sangat merugikan bagi pihak pembeli.

Pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan dalam prakteknya banyak terdapat sengketa. Hal tersebut dapat terjadi karena berbagai macam hal yaitu tidak dipenuhinya kewajiban para pihak ataupun karena adanya cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak dan bisa pula karena masalah lain yang dapat menimbulkan sengketa. Sebagai bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya, sehingga apabila ada hal-hal dalam perjanjian yang tidak disepakati atau dilanggar maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Untuk dapat menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian wajib diberi perlindungan untuk melindungi para pihak yang

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 248.

lemah yang dituangkan dalam perundang-undangan dan campur tangan pengadilan melalui putusannya.<sup>7</sup>

Sengketa yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Kln para pihak yang bersengketa adalah Soeparto sebagai penggugat/pembeli dan Mayasari sebagai tergugat/penjual. Kasusnya bermula sejak awal Desember 2013 tergugat bermaksud menjual tanah dan bangunan ruko kepada penggugat yang terletak di Jl. Diponegoro By pas klaten, Ds. Karang Anom, Klaten Utara namun posisi Sertifikat Hak Milik berada di PT.BPR Klaten yang sedang digunakan oleh tergugat sebagai jaminan hutangnya. Kemudian pada tanggal 16 Desember 2013 penggugat dan tergugat membuat perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan ruko tersebut. Lalu pada tanggal 8 Januari 2014 penggugat melakukan pelunasan jual beli dengan melunasi hutang tergugat di PT.BPR Klaten sebesar Rp. 260.000.000 dan kemudian sertifikat diberikan kepada penggugat.

Permasalahan muncul ketika sekitar pertengahan tahun 2015 tergugat datang kepada penggugat untuk meminjam Sertifikat Hak Milik No 4432 dengan alasan mau dipinjam sebentar hanya untuk diperlihatkan kepada petugas bank atau calon pendana yang rencananya dana tersebut akan digunakan untuk mengembalikan uang penggugat. Setelah menunggu berbulan-bulan hingga bertahun-tahun sertifikat No 4432 tidak kunjung dikembalikan dan tergugat tidak memberikan kepastian apapun terhadap

---

<sup>7</sup> R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, hlm. 48.

penggugat yang membuat akhirnya penggugat tau bahwa dirinya telah dibohongi, sertifikat tersebut telah dijual belikan oleh tergugat kepada orang lain dan setelah ditebus tidak diberikan lagi kepada penggugat kemudian oleh tergugat digadaikan lagi kepada perorangan di Jakarta.

Penggugat begitu sabar menunggu adanya itikad baik dari tergugat, namun sampai gugatan ini diajukan tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melakukan proses balik nama malah justru menghindar seakan akan tidak peduli dengan kepentingan penggugat untuk segera balik nama sertifikat No 4432 yang sudah dibeli. Oleh karena itu perbuatan yang dilakukan oleh tergugat sudah mengingkari kesepakatan yang dibuat bersama tanggal 16 Desember 2013 merupakan perbuatan wanprestasi dan sudah seharusnya di tuntutan ganti kerugian. Supaya terjaminnya penggugat sebagai pihak yang beritikad baik sudah seharusnya hak-haknya wajib dilindungi dan agar supaya tidak terjadi kerugian yang akan diderita lebih banyak lagi.

Berdasarkan uraian tersebut penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian atau studi kasus yang berjudul **“Perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan akibat adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan (Studi Kasus Putusan No. 9/Pdt.G/2018/PN.Kln)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalahnya adalah:

1. Apa dasar pertimbangan hukum hakim tidak mengkategorikan pembeli sebagai pihak yang beritikad baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.9/Pdt.G/2018/PN Kln?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli yang penjualnya melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam mengkategorikan pembeli sebagai pihak yang tidak beritikad baik.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang didapatkan bagi pihak pembeli yang penjualnya melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis

1. Untuk memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu hukum bidang perdata, sehingga dapat dimanfaatkan untuk menunjang ilmu teoritis yang diperoleh penulis di perkuliahan.
  2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya terkait dengan perjanjian jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pihaknya.
- b. Manfaat Praktis
1. Bagi peneliti untuk mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis, dan memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
  2. Bagi pembaca diharapkan dapat bermanfaat untuk membantu dan memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi peneliti selanjutnya.