

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan pribadi maupun kebutuhan masyarakat, masyarakat meposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena tanah faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria<sup>1</sup>. Manusia dan/atau masyarakat memiliki hubungan yang abadi dengan tanah, karena pada dasarnya manusia berasal dari Tanah. Tanah mempunyai arti dan fungsi ganda yaitu sebagai *Social asset* yang merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan *Capital asset* bahwa tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.

Berdasarkan perspektif hukum, tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum yang artinya adalah bagaimana hukum memandang persoalan pertanahan berkaitan dengan hak-hak penguasaan atas tanah di dalam suatu sistem. Di Indonesia begitu banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, dan data, dengan semakin bertumbuhnya ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah semakin tajamnya kesenjangan sosial antara masyarakat yang mempunyai akses memungkinkan penguasaan tanah bangunan di

---

<sup>1</sup> Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta, Badan Penerbit Iblam, hlm.1.

hadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut, dalam hal ini jika dibiarkan berlangsung akan mengakibatkan berbagai konflik/sengketa dibidang pertanahan<sup>2</sup>.

Upaya untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukan suatu hal yang mudah, berbagai cara yang dilakukan oleh seorang agar mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya melakukan perbuatan jual beli, melalui inilah seorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dalam hal ini maka kepemilikan atas tanah dapat berpindah tangan kepihak yang lain<sup>3</sup>.

Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada menerima pengalihan, salah satu bentuk pemindahan atau peralihan hak atas tanah adalah jual beli, jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli tanah, jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana yang mempunyai tanah disebut dengan penjual berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak nya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain atau yang disebut dengan pembeli.

Menurut Pasal 20 Ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, kata beralih adalah terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) tetapi karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan) Apabila terjadi jual beli maka terbentuk suatu perjanjian.

---

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas, hlm.11.

<sup>3</sup> Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta, Tugu Jogja, hlm 1.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak orang yang hendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya, apabila terjadi kesepakatan kedua belah pihak dalam penggantian balik nama akta tanah dari nama penjual menjadi nama pembeli maka pembeli memiliki hak untuk pembalikan nama akta tanah dan penjual berkewajiban untuk memenuhi perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak.

Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan jual beli adalah termasuk kedalam perbuatan hukum pemindahan atas haknya yang harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan. Akan Tetapi dalam suatu perjanjian sering timbul permasalahan yang menyebabkan sengketa karena kedua para pihak atau lebih telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi, dimana salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban yang sudah disepakati kedua belah pihak, akibat yang terjadi dapat menimbulkan permasalahan.

Dengan demikian, muncul pemasalahan hukum, bahkan penyelesaiannya tidak mudah, tidak cepat dan akhirnya bermuara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri,

Notaris/PPAT dan Kantor Badan Pertanahan Nasional<sup>4</sup>.

Contoh pada Putusan Pengadilan Negeri Tanah Grogot No 12/Pdt.G/2020/PN Tgt. Tersebut permasalahan hukumnya adalah tentang jual beli tanah, dimana penjual mengikatkan perjanjian dengan menjual tanahnya yang di atasnya terdapat tanaman Pohon Kelapa Sawit dengan harga sesuai dengan kesepakatan dan penjual telah menyepakati dan berjanji bertanggung jawab untuk membantu proses balik nama Sertifikat Hak Milik dari nama penjual menjadi atas nama pembeli di Kantor Badan Pertanahan dan pembuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Seiring berjalannya waktu pembeli telah berupaya menghungi dan mencari penjual tetapi sudah tidak diketahui lagi di mana keberadaannya, pembeli merasa dirugikan karena tidak memiliki tanah sepenuhnya . Maka perbuatan dari penjual dalam perjanjian jual beli tanah disini adalah Wanprestasi/ Cidera Janji dimana penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk bersedia membantu pembeli menghadap Notaris/PPAT membuat Akta Jual Beli dan memudahkan Balik Nama Sertifikat-sertifikat Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional,.

Ketertarikan Penulis untuk mengambil permasalahan ini menjadi judul skripsi yaitu karena di daerah Penulis di Tanah Grogot salah satunya di Desa Laburan Baru Kabupaten Paser (Kalimantan Timur) banyak orang mengalami kesulitan untuk balik nama sertifikat hak milik khususnya di Desa Laburan Baru Tanah Grogot Kabupaten Paser adalah Tanah pembagian yang penjualnya sudah tidak diketahui lagi

---

<sup>4</sup> Wantjik Saleh, 1977, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm.7.

alamatnya, dan Pembeli tidak bisa membalik Nama Sertifikat Hak Milik tersebut karena tidak memenuhi prosedur. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pembeli mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tanah Grogot. oleh sebab itu Penulis menjelaskan Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi balik Nama Sertifikat Hak Milik yang tidak diketahui alamatnya dan bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan memutus perkara wanprestasi dalam kasus ini. Berdasarkan penjelasan diatas maka dilakukan penelitian yang berjudul **“Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Jual-Beli Tanah Di Desa Laburan Baru” (Studi Kasus Pengadilan Negeri Tanah Grogot Putusan No.12/Pdt.G/2020.PN.Tgt)**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi balik Nama Sertifikat Hak Milik yang sudah tidak diketahui lagi alamat penjual berdasarkan Putusan No.12/Pdt.G/2020.PN.Tgt ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan memutus perkara Wanprestasi atas balik nama Sertifikat Hak Milik yang sudah tidak diketahui alamat penjual berdasarkan Putusan No.12/Pdt.G/2020.PN.Tgt?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang dicantumkan dibawah, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

#### 1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana proses penyelesaian Gugatan wanprestasi balik nama sertifikat hak milik yang sudah tidak diketahui lagi alamat penjual sesuai Putusan No.12/Pdt.G/2020.PN.Tgt.
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan memutus perkara wanprestasi ini jika penjual sudah tidak diketahui alamatnya.

#### 2. Tujuan Subyektif

Untuk menyusun Tugas akhir dalam memenuhi salah satu penyelesaian guna memperoleh gelar sarjana S1 Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### 1. Manfaat Teoritis

Dengan dibuatnya penelitian ini adalah agar dapat memberikan manfaat dan memberikan informasi- informasi mengenai pengetahuan tentang Hukum terutama dibidang Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata,,mengenai Proses penyelesaian gugatan wanprestasi balik nama sertifikat hak milik yang sudah tidak diketahui lagi alamat penjual sesuai Putusan No.12/Pdt.G/2020.PN.Tgt dan

mengenai akibat hukumnya hakim menentukan pembuktian dan memutus perkara wanprestasi yang sudah tidak ketahui lagi alamat penjual.

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat bagi penulis

Diharapkan mampu menambah ilmu tentang Hukum Perdata khususnya Hukum Acara Perdata tentang gugatan Perkara Wanprestasi dalam jual beli tanah balik nama Sertifikat Hak Milik yang tidak diketahui alamat penjual.

b. Manfaat bagi Masyarakat

Diharapkan dapat memberikan informasi dan menambah pengetahuan wawasan baru bagi pembaca terutama pengetahuan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata yang dapat dijadikan referensi untuk menyelesaikan Perkara Wanprestasi yang sudah tidak diketahui lagi alamat penjual.