

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan bagian yang sangat penting bagi kehidupan manusia, baik sebagai tempat kehidupan dengan segala ruang geraknya hingga sebagai sumber kehidupan. Segala kehidupan masyarakat Indonesia dilaksanakan di atas tanah, dari lahirnya manusia, sebagai tempat bercocok tanam, tempat mendirikan rumah, hingga sebagai tempat peristirahatan ketika manusia meninggal. Tanah sudah dijadikan sebagai kebutuhan primer di lingkungan masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, alasan-alasan tersebut kemudian melatarbelakangi masyarakat Indonesia untuk memiliki tanah demi keberlangsungan kehidupannya.

Indonesia mengatur tentang kepemilikan hak atas tanah pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960. Beberapa cara pengalihan hak atas tanah seperti yang ada pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan bahwa “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang djdimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Aturan yang mengatur terkait hal tersebut yaitu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada penulisan ini, penulis hanya memfokuskan pembahasan terkait pengalihan hak atas tanah dengan cara jual beli. Pada KUHPerdara telah mengatur tentang jual beli yaitu pada Pasal 1457 tentang pengertian jual beli menyebutkan 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.

Pada perjanjian jual beli terdapat subjek dan objek perjanjian, dimana subjek dalam perjanjian jual beli adalah mereka yang melakukan perjanjian jual beli itu dapat berupa orang maupun badan hukum. Subjek dalam perjanjian jual beli terdiri atas penjual dan pembeli. Sedangkan objek dalam perjanjian jual beli yaitu dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Pada perjanjian jual beli terdapat suatu hubungan hukum yang terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan hukum tersebut berupa perjanjian yang kemudian menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban penjual dan juga hak dan kewajiban pembeli<sup>1</sup>. Pihak pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran secara lunas atas harga dari objek yang diperjualbelikan kepada si penjual serta pihak penjual berkewajiban untuk melakukan penyerahan atas benda yang dijual oleh si penjual kepada si pembeli. Pada perjanjian jual beli tentu diperlukan adanya pembayaran harga yang lunas kemudian perlu adanya

---

<sup>1</sup> Novianto Languyu , “Kedudukan Hukum Penjual dan Pembeli dalam Bisnis Jual Beli Online”, *Lex et Societatis*, Vol. III, No. 9 (Oktober, 2015), hlm. 97.

penyerahan atas objek yang diperjualbelikan serta kesepakatan dari para pihak yang mengatur tentang kapan akan dilaksanakan pelunasan harga dari objek yang diperjualbelikan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian terdapat 2 (dua) pihak, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut debitur) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur)<sup>2</sup>.

Dalam perjanjian jual beli harus berisi kesepakatan-kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, misalnya terkait harga barang, pembayaran, pelunasan, penyerahan objek jual beli, serta langkah-langkah jika terjadi sengketa. Perjanjian jual beli yang dibuatkan secara sah tidak boleh dibatalkan oleh satu pihak saja. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan, bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Tetapi dalam prakteknya tidak sedikit dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian jual beli, melakukan pelanggaran-pelanggaran dengan berbagai macam alasan dan argumen yang cenderung untuk membenarkan mengapa mereka melanggar perjanjian tersebut<sup>3</sup>.

Melanggar perjanjian yang sudah disepakati biasanya disebut ingkar janji. Ingkar janji biasa disebut dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi terjadi akibat

---

<sup>2</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 92.

<sup>3</sup> Marvita Langi, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. IV, No. 3 (Maret, 2016), hlm. 99.

kealpaan, kelalaian, dan cidera janji yang dilakukan oleh pihak debitur. Misalnya ketika seorang pembeli tidak melaksanakan pembayaran atas harga yang sudah disepakati atau wanprestasi juga dapat terjadi apabila seorang pembeli tidak melakukan pelunasan atas objek jual beli. Hal ini berarti dalam melaksanakan perjanjian para pihak harus melakukan prestasi yang berupa kewajiban yang harus dipenuhi berdasarkan apa yang telah disepakati.

Jika pembayaran atas objek jual beli belum dilakukan pelunasan hingga batas waktu yang ditentukan, maka perjanjian itu dapat menjadi daluwarsa. Daluwarsa termasuk pada salah satu penyebab hapusnya perikatan. Seperti yang terdapat pada ketentuan Pasal 1381 KUHPerdara dimana disebutkan bahwa salah satu penyebab hapusnya perikatan adalah dengan jalan lewatnya waktu (daluwarsa). Pada hukum perdata Indonesia dikenal istilah daluwarsa yang pengertiannya disebutkan pada Pasal 1946 KUHPerdara bahwa daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Timbulnya wanprestasi dapat mengakibatkan terjadinya daluwarsa apabila perjanjian tersebut belum selesai hingga melewati waktu yang disepakati. Perjanjian dikatakan sudah selesai apabila sudah ada penyerahan atas objek jual beli dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Akan tetapi jika debitur tidak memenuhi kewajibannya berupa pelunasan atas objek jual beli sampai melewati

batas waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak maka akan menimbulkan sengketa maupun perselisihan bagi kedua belah pihak.

Para Pihak yang bersengketa biasanya akan melakukan musyawarah mufakat secara kekeluargaan terlebih dahulu untuk menyelesaikan suatu masalah perjanjian jual beli. Akan tetapi apabila tidak ada penyelesaian dalam musyawarah tersebut, maka para pihak akan menempuh jalur litigasi dimana salah satu pihak akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan maksud agar sengketa perjanjian jual beli yang terjadi dapat diproses dan mendapatkan putusan pengadilan yang seadil-adilnya.

Sengketa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli bisa terjadi karena beberapa masalah misalnya wanprestasi, perbuatan melawan hukum, maupun daluwarsa. Apabila ada sebuah perjanjian jual beli kemudian perjanjian jual beli tersebut belum seutuhnya selesai antara kedua belah pihak karena pembeli belum melaksanakan kewajibannya hingga melewati waktu yang telah ditentukan, kemudian mengakibatkan terjadinya daluwarsa dalam perjanjian jual beli tersebut berdasarkan waktu yang telah ditentukan oleh KUHPerdara serta mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan karena hal tersebut.

Terdapat dua jenis daluwarsa menurut ketentuan dalam KUHPerdara antara lain yaitu daluwarsa memperoleh dan daluwarsa membebaskan. Kedua jenis daluwarsa ini memiliki kategori masing-masing agar suatu perjanjian atau suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai salah satu dari jenis daluwarsa ini.

Yogyakarta merupakan daerah yang memiliki kekayaan alam melimpah termasuk dalam bidang pertanahan. Seiring meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka banyak masyarakat di Yogyakarta yang melakukan transaksi jual beli tanah guna mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah harus melalui tahapan-tahapan yang sesuai berdasarkan aturan yang ada di Indonesia.

Penulis menemukan praktik tentang perjanjian jual beli tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya di daerah Kecamatan Nanggulan, Kabupaten Kulon Progo dimana hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak dimulai ketika para pihak melakukan perjanjian jual beli pada 27 Januari 1986 akan tetapi pihak pembeli baru melakukan pembayaran uang muka atas objek jual beli kemudian pelunasan disepakati akan dilaksanakan selambat-lambatnya pada bulan Juli 1986 akan tetapi sampai dengan waktu yang ditentukan oleh kedua belah pihak, pihak pembeli belum juga menyelesaikan kewajibannya untuk melakukan pelunasan atas objek yang diperjualbelikan hingga melampaui batas waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga menimbulkan terjadinya daluwarsa terhadap perjanjian tersebut dan mengakibatkan terjadinya sengketa terhadap kedua belah pihak. Kemudian pada tahun 2018 pihak penjual menempati tanah tersebut dengan alas hak yaitu berupa Letter C Nomor 748 atas nama penjual. Sehingga perjanjian jual beli tanah ini telah berjalan selama 33 tahun tetapi belum ada penyerahan objek jual beli karena pembeli belum membayar lunas.

Akan tetapi pihak pembeli menganggap bahwa perbuatan yang dilakukan pihak penjual merupakan perbuatan yang melawan hukum karena menempati tanah tersebut tanpa izin dari pihak pembeli kemudian pihak pembeli mendapat kerugian atas perbuatan tersebut, sehingga pihak pembeli mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Wates. Akan tetapi amar pada putusan tersebut adalah membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan menyatakan bahwa perjanjian tersebut telah daluwarsa. Amar tersebut juga telah diperkuat dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta.

Hal ini menjadi latar belakang Penulis untuk melakukan penelitian mengenai klasifikasi daluwarsa apa yang dapat memberikan perlindungan hak atas tanah bagi penjual terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli yang terjadi di Kabupaten Kulon Progo berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 84/PDT/2019/PT YYK serta bagaimana pertimbangan yang digunakan oleh hakim untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Ada beberapa artikel hukum yang telah mengkaji terkait permasalahan-permasalahan yang diakibatkan dari perjanjian jual beli tanah misalnya pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Imelda Septy Febrian & Hanafi Tanawijaya yang meneliti terkait daluwarsa pada utang-piutang<sup>4</sup>, kemudian

---

<sup>4</sup> Imelda dan Hanafi, “Tinjauan Hukum Perjanjian yang Telah Daluwarsa Terhadap Utang-Piutang yang Dilakukan di Bawah Tangan Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 538/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. I, No. 2 (Desember, 2018)

penelitian yang dilakukan oleh Retno Puspo Dewi, Pranoto, dan Hari Purwadi meneliti terkait pembatalan perjanjian jual beli akibat warprestasi<sup>5</sup>. Hal ini menunjukkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian yang orisinal dan untuk membedakan dengan penelitian sebelumnya, penulis melakukan penelitian tentang perjanjian jual beli yang telah daluwarsa.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk menyusun penulisan hukum dengan judul: **“PENYELESAIAN SENGKETA PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH AKIBAT DALUWARSA DI KABUPATEN KULON PROGO”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana diuraikan di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah klasifikasi daluwarsa yang dapat memberikan perlindungan hak kepemilikan atas tanah bagi Penjual (Tergugat) dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Nomor: 84/PDT/2019/PT YYK?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa pada pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dalam putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Nomor: 84/PDT/2019/PT YYK?

---

<sup>5</sup> Retno, Pranoto, dan Hari, “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor: 200/Pdt.G/2012/Pn.Jkt.Sel)”, *Jurnal Repertorium*, Vol. IV, No. 2 (Juli – Desember, 2017)



### **C. Tujuan Penelitian**

#### **1. Tujuan Objektif**

Untuk mengetahui dan memahami apa klasifikasi daluwarsa yang dapat memberikan perlindungan hak bagi pihak penjual dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang terjadi di Kabupaten Kulon Progo serta untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa perjanjian jual beli tanah tersebut.

#### **2. Tujuan Subjektif**

Tujuan penelitian ini adalah untuk memenuhi syarat agar memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari dilakukannya penelitian ini adalah manfaat yang begitu bagi ilmu pengetahuan serta digunakan untuk:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum keperdataan yang berkaitan dengan daluwarsa.

#### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran maupun informasi kepada para pembaca mengenai bagaimana tinjauan hukum terhadap perjanjian yang telah daluwarsa.