

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Permasalahan penelitian ini adalah apa yang menjadi unsur dari Wanprestasi, bagaimana hubungan antara kedua belah pihak bagaimana pertanggungjawaban perbuatan tanah yang diperebutkan.¹ Menurut Handri Rahardjo dalam pandangannya mengenai hukum adalah seperangkat peraturan yang berupa tertulis dan tidak tertulis yang mengatur tingkah laku manusia dalam suatu masyarakat atau negara, yang dikeluarkan dan di tetapkan oleh penguasa (pihak berwenang) dan mempunyai kekuatan hukum wajib untuk dipatuhi dan mengikat serta memaksa dalam penerapannya. Terdapat sanksi tegas terhadap pelanggaran (pidana, perdata, administratif), hal ini bertujuan untuk mencapai keselamatan, ketertiban, dan keadilan.²

Ingkar janji yang menyebabkan pembatalan Kontrak tidak dapat dikatakan Bahwa jika selama belum terbukti sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tertulis dalam sertifikat faktanya diterima secara sah baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun di pengadilan. singkatnya selama data itu sesuai dengan yang terdapat dalam surat ataupun buku tanah kepemilikan yang terdaftar namanya orangnya, Oleh sebab itu Tidak ada Orang lain yang dapat menuntut (*claim*) sepihak tanah yang sudah bersertifikat atas nama maupun badan hukum tertentu, Akan Tetapi jika selama lima tahun sejak

¹ Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, hlm. 11.

² Handri Rahardjo, 2009, *Hukum perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hlm. 3.

dikeluarkannya sertifikat itu tidak ada yang membuat laporan gugatan di pengadilan, kecuali tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik diakui nyata dikatakan Sah dikuasai pihak atau badan hukum yang mendapat persetujuannya dari pengadilan yang melalui BPN.

Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya antara kreditur maupun debitur ialah wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Benda (Objek) bergerak dan tidak bergerak merupakan kebutuhan mendasar, Dalam kehidupan masyarakat dimana memiliki peran dan fungsi adanya jual-beli yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sehari-hari mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah terhadap perputaran uang semakin meningkat, meningkatnya kebutuhan menimbulkan banyaknya interaksi antar individu memberikan peluang adanya penyedia jasa/barang.

Dalam penyelesaian khususnya sengketa Maka dibutuhkan serta penyelesaian dengan akhir “*win - lose solution*” menjadikan harapan masyarakat yang butuh adanya bantuan pihak ke tiga dapat membantu dalam memberi berbagai Jalur Hukum seadil-adilnya penyelesaian sengketa tersebut. hal ini dapat terwujud jika terdapat suatu pedoman, kaidah Hukum ataupun norma yang dipatuhi oleh masyarakat sebagai hak dasar, karena hak tersebut sangat berarti sebagai eksistensi, kebebasan, dan harkat diri.³

Menurut Undang-undang Pokok Terkait Penyerahan hak Benda Kepada

³ Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang –Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm. 24.

pihak yang lain mampu membayar harga yang diperjanjikan, Oleh Sebab itu Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa jual beli adalah proses yang menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Jual-Beli Tanah Prinsip dasarnya adalah yaitu transaksi yang dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai, Artinya harga yang dibayarkan tidak sesuai maka proses jual beli belum dapat Dikatakan Sah Perpindahan Tangan Kepemilikannya. Diundangkan-nya UUPA dan Pengaturan KUHPerdara diharapkan mampu memberi Aturan Hukum lebih rinci mengenai pemilikan dan penguasaan guna mencapai sebesar-besarnya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, terutama pengaturan dalam Penguasaan Tanah baik secara vertikal seperti halnya antara Masyarakat dengan Pemerintah atau Perusahaan Swasta lain atau sengketa terkait perizinan bangunan, selain itu adapun konflik horizontal seperti yang dilakukan masalah antar tetangga maupun antar maupun memperebutkan status yuridisnya tanah kepemilikan berdasar (*state law*) Hukum Negara.⁴

Perbuatan hukum jual-beli adalah selesai (tuntas) pada saat penjual menerima pembayaran dan bersamaan dengan itu menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual-beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli menurut hukum perdata, adalah suatu

⁴ Abdulkadir Muhammad, 2001, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Alumni, hlm. 7.

perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli. Disisi lain Jual beli bersifat obligator dalam Pasal 1459 KUHPerdara menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum akan berpindah tangan kepada pembeli selama belum diadakan Levering yuridis, Hal ini dapat dilihat dari obyeknya maka harga yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian jual beli dan yang terakhir adalah hak dan kewajiban para pihak. ada tiga macam penyerahan yuridis menurut hukum perdata, yaitu:⁵

1. Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612).
2. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik nama, sesuai tertuang pada Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan pembuatan akta jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
3. Penyerahan piutang atas nama, dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (Pasal 613).

Selanjutnya, sengketa dari suatu perbuatan hukum yang banyak terjadi di Indonesia ke dalam beberapa jenis permasalahan, Secara umum yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 3 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:

1. Pengakuan atas kepemilikan .

⁵ Letezia Tobing, S.H., M.Kn., 2013, *Mengenai Benda Bergerak dan Benda Tidak*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/mengenai-benda-bergerak-dan-benda-tidak-bergerak-cl4712/>, (diakses pada Tanggal 12 Maret 2023, 20:38).

2. Peralihan hak atas suatu benda antar pihak yang dinilai tidak sah.
3. Transaksi dengan suatu unsur haram.
4. Pembelian dengan Paksaan

Ditinjau subyek (pelaku) yang berselisih dapat dibagi ke dalam 3 macam yaitu:

1. Konflik Sengketa antar individu.
2. Konflik antara pengusaha
3. Perselisihan individu dalam ketidakpuasan kesepakatan yang merugikan dari suatu company terhadap karyawan.

Namun perjanjian tidak selalu bisa berjalan sesuai hal telah disepakati oleh para pihak. pada kondisi tertentu bisa menimbulkan banyak faktor yang mengakibatkan wanprestasi, pada PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual-Beli) mengandung hak dan kewajiban, jadi apabila yang diatur didalam terjadi pembatalan karena suatu sebab yang dilanngar oleh salah satu pihak batal secara hukum.berkaitan dengan uraian diatas,skripsi yang akan dibahas mengenai kasus jual beli yang mengalami wanprestasi dalam kasus Ir.Basuki Widodo Menggugat Achamdi dan Roostiningsih atas pelanggaran perjanjian (Wanprestasi) Jual – Beli Tanah. Kasus Berawal pada tanggal 11 Desember 2017 Pak Basuki memiliki Tanah seluas 301M², diatasnya berdiri bangunan seperti yang tertera pada sertifikat tanah hak Milik (SHM)No. : 3952/ Atas Nama Ir.Basuki Widodo,Tercatat tanggal 2 Mei 1987, No. : 992/1987 terletak pada di Provinsi DKI Jakarta, Kel.Dukuh, Kec Kramat Jati, Jakarta Timur.maksud tanah tersebut untuk dijual dan telah dibuat Akta Jual Beli di

hadapan Firdhonal,S.H selaku PPAT Jakarta Timur dengan disertai bukti Akta No : 60/2017 Tanggal 11 Desember 2017.

Hal yang mendasari peralihan antara lain adanya Akta Jual beli No.60 dan Kwitansi sejumlah Rp.1.300.000.000,- akan tetapi secara aquo tergugat dengan masih menempati juga belum mengosongkan objek perkara yang dimaksud padahal telah disepakati pemberlakuan akta perjanjian pengosongan tertanggal 18 maret 2015 dihadapan notaris, Penggugat merasa tidak ingin mengalami kerugian lagi, Maka Penggugat membuat kesepakatan kepada tergugat sebuah perjanjian baru berupa Akta sewa-menyewa,akan tetapi tergugat masih enggan melakukan isi perjanjian karena merasa ahli waris(anak tergugat) memiliki hak dalam objek tersebut. Setelah di telusuri ternyata pernyataan gugatan ada kepalsuan dari penggugat dan jawaban tergugat (semua ahli waris) menolak semua dalil yang dituduhkan karena yang muncul dan terbit ialah akta Pengikatan jual beli dan akta kuasa jual yang dibuat pada tanggal 18 Maret 2015 dibuat rekayasa alias tanpa adanya kesepakatan oleh Tergugat(Achamdi),artinya penggugat melakukan tindakan melawan hukum(Pemalsuan) dimana ia menerbitkan dan menandatangani sendiri akta jual beli tersebut karena merasa menganggap sudah membayar setengah kwitansi yang dimaksud melalui uang pinjaman yang dimana Achamdi tidak sanggup mengembalikannya.

Salah satu persoalan yang hukum yang terjadi di lingkup Wanprestasi yang ada di Kota Jakarta Timur adalah perbuatan hukum Hutang-Piutang yang mengakibatkan adanya sengketa kepemilikan tanah yang dijadikan objek

jaminan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik dikrenakan wanprestasi pinjaman uang Maka dalam hal ini penulis ingin meneliti permasalahan tersebut dalam skripsi berjudul : PENYELESAIAN WANPRESTASI ATAS PERKARA PERJANJIAN HUTANG-PIUTANG DENGAN OBJEK TANAH (Kasus Nomor : 176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim). Melihat dinamika diatas, ada beberapa hal untuk diuraikan lebih jauh berdasarkan analisis penulis untuk menemukan jawaban ilmiah dari analisis sebuah putusan dari hakim Pengadilan Jakarta Timur. Sehingga penulis memunculkan rumusan untuk melihat dinamika diatas lebih jauh dan menghasilkan kebenaran objektif.

Pembalikan nama yang ditunda-tunda, Kelalaian Prestasi, sertifikat akta yang cacat karena pemalsuan (perbuatan Melawan Hukum), akta jual beli tidak sah, dan Hutang dari pinjaman hal itulah yang menimbulkan Permasalahan diatas dalam Kasus Nomor: 176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim), dapat digolongkan dalam kategori sengketa perdata, yaitu perselisihan yang timbul antara suatu individu dengan individu lain mengenai hak-hak yang menjadi pokok sengketa, Menurut Rusmadi Murad Berpendapat :“Perselisihan yang terjadi diantara beberapa pihak atau lebih merasa atau sudah dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan maupun penguasaan hak atas Objek (dalam hal ini tanahnya), yang diselesaikan melalui mediasi atau melalui pengadilan”.⁶

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dalam putusan hakim pada Kaspos, ditarik secara Garis Besarnya merupakan Fenomena Hukum Salah satunya merupakan contoh Wanprestasi sengketa dimana objeknya

⁶ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung, PT. Alumni, hlm.2.

berupa Sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya yang dalam perselisihan ini terjadi yaitu tidak sah nya membeli tanah karna ada syarat yang tidak terpenuhi karena unsur kesengajaan Pemalsuan Menurut Pandangan Pihak Tergugat atau karna suatu sebab hal terjadi pada pemilik yang menimbulkan Objek (Hutang) Menurut Pihak Penggugat . Dalam Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undang (Unsur Pertama) dan Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Sedangkan (Unsur ketiga) ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.⁷

Melihat polemik diatas, ada beberapa hal yang harus diuraikan lebih dulu berdasarkan analisis penulis dengan pedoman beberpa sumber hukum, kaidah, undang-undang dan bahan lainnya untuk menemukan kebenaran ilmiah dari adanya sebuah putusan dari putusan hakim maka penulis memuculkan rumusan untuk melihat dinamika diatas lebih jauh guna mencari jawaban.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian dalam Putusan Gugatan wanprestasi dalam kasus perselisihan perebutan Kepemilikan Sertifikat hak atas tanah menurut KUHperdata ?

⁷ Suryatin, 2001, *Hukum Ikatan*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 82.

2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutus dalam perkara wanprestasi studi kasus Nomor176/Pdt.G/2020/PN Jkt.Tim?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mengkaji cara penyelesaian hukum dalam perselisihan perbuatan hak atas tanah(Objek Berupa Sertifikat) menurut kaidah hukum keperdataan akibat dari wanprestasi dan Bagaimana penerapan dalam penyelesaian Akhir (pengadilan).
2. Untuk mengetahui dan mengkaji penyelesaian sengketa perebutan hak atas tanah di pengadilan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dari penelitian ini, akan memberikan hasil pemikirann yang menjadi dukungan terhadap pelaksanaan cara penyelesaian hukum dalam perselisihan perbuatan hukum (Wanprestasi) hak atas tanah menurut KUHPerdato, selain itu penulisan ini menjadi salah satu sumbangsih pemikiran bagi pembelajaran ilmu hukum khususnya kepada hukum perdata.

Penulis berharap penelitian ini menjadi bahan referensi ilmiah bagi peneliti selanjutnya atau menjadi rujukan untuk kembali mengembangkan dinamikan keperdataan sehingga menajdi pengetahuan baru dimasa yang akan mendatang.

2. Manfaat Praktis

Adanya tulisan ini, maka mampu menjadi sebuah acuan yang dapat memberikan sumbangsih pemikiran, sehingga terdapat penyelesaian adil di mata hukum yang sesuai. penulis juga dalam penulisan karya ini bisa menjadi bahan diskusi bagi kalangan intelektual dari lembaga maupun instansi tertentu sesuai ilmu jurusannya di manfaatkan guna meminimalisir menumpuknya permasalahan Sejenisnya dalam lingkup konflik keperdataan.