

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Era modern saat ini, tanah menjadi sesuatu yang memiliki nilai jual tinggi dan prospek masa depan yang baik. Dalam perkembangannya tanah dari masa ke masa memiliki nilai jual yang semakin meningkat, terlebih di zaman ini setiap orang membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal, tempat usaha, maupun sebagai nilai objek jual. Apapun yang menyangkut perihal tanah tidak akan mengalami penurunan dan tidak menutup kemungkinan dapat dikategorikan sebagai ladang yang subur dalam kaitan jual beli. Masyarakat yang memiliki materi dan pendapatan lebih akan memilih untuk membeli dan meng-investasikan materinya dalam bentuk tanah dalam kurun waktu jangka panjang, karena dari tahun ke tahun nilai jual tanah akan semakin meningkat seiring dengan perkembangan nilai mata uang dunia.

Investasi jangka panjang selain saham, emas, obligasi, reksadana dan deposito adalah Properti atau tanah. Semakin lama tanah akan dipandang oleh masyarakat sebagai objek yang mudah untuk mendapatkan uang dengan jumlah besar. Terlebih, orang zaman dahulu banyak yang memiliki beberapa hektar bahkan hingga puluhan hektar sawah atau tanah, karena dahulu untuk mendapatkan petak sawah atau tanah merupakan suatu hal yang tidak sulit untuk didapatkan. Orang yang memiliki tanah dengan jumlah banyak secara umum dapat dikenal dengan istilah “juragan tanah”. Kemudian, pada zaman dahulu untuk mendapatkan sebidang tanah, dapat dilakukan dengan perjanjian

secara tidak tertulis maka peralihan atas tanah akan terjadi. Tanpa adanya perjanjian tertulis sebagai alat bukti yang berkekuatan hukum tetap dan dampak yang akan ditimbulkan adalah tidak adanya bukti secara otentik, baik berupa akta maupun surat legal yang dibuat oleh pejabat yang memiliki wewenang. Hal tersebut dapat terjadi karena minimnya pengetahuan akan hukum terkait tanah yang kurang dimengerti dan dipahami oleh masyarakat zaman dahulu. Maka dari itu, untuk meminimalisir terjadinya kesalahan dalam jual beli, maka dengan dibuat perjanjian berupa perjanjian tertulis dan dituangkan ke dalam akta yang sah secara hukum.

Akta yang dibuat ketika terjadi suatu perjanjian jual beli tanah terlebih dahulu dilakukan proses pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan pemerintah meliputi pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data mengenai bidang-bidang tanah termasuk pemberian suatu tanda bukti hak sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Oleh sebab itu, pendaftaran tanah dilakukan melalui beberapa tahap yaitu pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data nyata maupun data hukum sehingga output yang didapat berupa peta dan daftar.¹ Pendaftaran tanah tersebut memiliki tujuan agar apabila terjadi penyelewengan dan penyalahgunaan hak dan kewajiban, maka dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan bukti yang ada.

Kitab Undang Hukum Perdata menjamin hak dan kewajiban pihak yang melakukan perjanjian maupun perikatan dengan didasari kesepakatan

¹ Muhammad Syuib, "Hambatan Bpn Kota Banda Aceh Dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik Di Gampong Deah Raya Kecamatan Syiah Kuala", *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, Vol. 7, No. 2 (Oktober, 2022), hlm.453.

kedua belah pihak, seperti dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPer menggambarkan bahwa setiap pihak yang melakukan perjanjian atau melakukan kontrak membuat undang-undangnya sendiri sebagai pedoman dan dasar dalam isi perjanjian yang dibuat.² Berpedoman atas KUHPerdara tersebut setiap pihak yang akan melakukan perjanjian akan mendapatkan perlindungan atas apa yang akan diperjanjikan dan kebebasan dalam melakukan perjanjian sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Dampak atas dijaminnya hak dan kewajiban para pihak, maka dalam pembuatan perjanjian jual beli tanah, para pihak yang melakukan kesepakatan tersebut harus sesuai dengan apa yang telah menjadi isi, kandungan dan dalil perjanjian yang telah disepakati. Perjanjian memiliki sifat yang mengikat dan berkekuatan hukum tetap bagi para pihak yang melakukannya. Segala tindakan, perlakuan, ucapan, dan janji yang sudah termaktub di dalam suatu perjanjian maka para pihak tidak dapat bertindak dan melakukan suatu perbuatan yang dapat melanggar isi, makna dan pasal dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau mengingkari isi perjanjian, maka dampak yang akan terjadi adalah pembatalan perjanjian atau pelaporan perihal perjanjian, baik itu wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

² R. Subekti, R Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Burgerlijk Wetboek”*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 285.

Wanprestasi adalah tindakan lalai seseorang dengan tidak memenuhi dan melaksanakan yang telah diperjanjikan dalam perjanjian. Kasus Wanprestasi yang terjadi di Indonesia tercatat sejumlah 5.840 total kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri yang ada di Indonesia.³ Bukti tersebut menggambarkan bahwa tindakan wanprestasi yang ada di Indonesia tidak sedikit yang diputus termasuk ke hal lain-lain dan dikabulkannya putusan tersebut oleh Pengadilan Negeri di Indonesia. Tindakan wanprestasi tidak dapat dianggap remeh, karena menyangkut hak-hak yang seharusnya mendapatkan prestasi yang dapat dinikmati. Akan tetapi didustakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab akan prestasinya.

Perjanjian adalah perbuatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, dimana satu pihak mengikatkan dirinya terhadap pihak lain. Para pihak yang telah bersepakat melakukan perjanjian, secara otomatis terikat suatu kewajiban untuk menjalankan asas-asas yang telah tercantum di dalam KUHPerdara secara harfiah keduanya saling keterkaitan. Kehidupan sehari-hari kerap kali asas-asas yang tercantum di dalam KUHPerdara sering diabaikan oleh para pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan asas-asas dalam perjanjian adalah suatu upaya dalam menjaga hak dan memelihara keseimbangan yang dimiliki oleh para pihak sebelum terjadi perjanjian para pihak melalui perjanjian yang akan dibuat. Maka dari itu, KUHPerdara memberikan asas untuk mengatur perjanjian dan menjadi pedoman yang

³ Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2023, *Wanprestasi*, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=wanprestasi>, (diakses pada 16 September 2023, 21:00)

digunakan sebagai batas para pihak dalam membuat, menciptakan, dan mengatur perjanjiannya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis ingin melakukan penelitian dan penulisan skripsi yang berjudul “**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2019/PN.YYK)**”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan adalah bagaimana Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Yyk)?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari Penelitian yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui bagaimana tindakan penyelesaian apabila terjadi tindakan Cidera Janji atau Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Yyk.

2. Tujuan Subjektif

Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang dilakukan adalah :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bentuk pengembangan ilmu di bidang hukum mengenai penyelesaian suatu tindakan wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memiliki manfaat untuk mengetahui cara menyelesaikan apabila terjadi tindakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah di masyarakat, sehingga dapat menjadi tambahan informasi dan pengetahuan apabila terjadi peristiwa atau permasalahan yang sama.