

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan pangan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Banyak konflik yang bersumber dari perbedaan kepentingan nilai, data dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan atas tanah yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada diposisi yang tersudutkan. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai konflik atau sengketa dibidang pertanahan.¹

Konflik atau sengketa tanah merupakan persoalan yang klasik, dan selalu ada dimana-mana. Konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang pasti mempunyai kepentingan dengan tanah. Faktor utama penyebab munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.²

Semakin meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya maka akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan manusia akan tanah yang akan dijadikan sebagai tempat tinggal mereka. Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 11 diakses pada tanggal 6 November 2017

² Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugu Jogja, 2005), hlm. 1

memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan tanah, salah satunya yang lazim dilakukan adalah dengan melakukan perbuatan jual beli. Melalui proses jual beli inilah seseorang yang membutuhkan dapat memiliki hak atas tanah, dari hasil jual beli tersebut maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih atau berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain.

Pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 BW, menyatakan bahwa :*“jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*Biasanya sebelum tercapai kata kesepakatan, dalam proses jual beli biasanya didahului dengan perbuatan tawar-menawar yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan. Sejak terjadinya kesepakatan tersebut, maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.³

Terang yaitu obyek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan baik bentuk, jenis, jumlah maupun harga benda yang diperjualbelikan itu tidak dilarang oleh peraturan perUndang-undangan yang berlaku. Selain itu benda tersebut harus jelas status dan sah menurut hukum. Sehingga penjual harus memberikan informasi yang sedetail mungkin serta tidak boleh ada yang ditutupi atau disembunyikan terkait barang yang akan dijual kepada pembeli, penyerahan barang yang dijual kepada pembeli harus sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan tunai artinya, bersamaan pada saat penyerahan barang tersebut juga dilakukan pembayarannya dari pembeli kepada penjual.⁴

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 317

⁴ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati.⁵Selain itu dalam melakukan transaksi perjanjian jual beli tanah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Namun dalam kenyatannya yang terjadi di masyarakat, perjanjian jual beli tanah tersebut senantiasa tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat timbul masalah yang mengakibatkan terjadinya ingkar janji atau *wanprestasi*. Beberapa diantaranya bentuk ingkar janji atau *wanprestasi* yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli mengenai keterlambatan pembayaran dari pihak pembeli, pihak penjual yang menjual objek jual beli kepada pihak lain, pihak penjual yang tidak melakukan kewajibannya seperti tidak menyerahkan bukti tanda milik tanah tersebut juga sertifikat kepada pihak pembeli, tidak menyerahkan objek jual beli kepada pembeli, dan menjadikan objek jual beli sebagai jaminan di bank, menjual ataupun menyewakan kepada orang lain.⁶

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, maka penulis akan mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul **“Analisis Yuridis Upaya Hukum Penyelesaian Kasus Gugatan *Wanprestasi* Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah”** (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Semarang)

⁵ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta : Djambatan, 2003) , hlm. 29 diakses pada tanggal 6 Desember 2017 pukul 17.00 wib

⁶ Nofiyanti, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, diakses pada tanggal 6 Desember 2017 pukul 17.00 wib

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka penulis akan merumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang di Kota Semarang?
2. Bagaimana upaya hukum bagi para pihak jika terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli tanah dan bagaimana penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang diuraikan diatas, tujuan penelitian ini dibuat adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui upaya hukum bagi para pihak jika terjadi *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli tanah dan penyelesaiannya.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan banyak manfaat, baik secara praktis maupun secara teoritis yang akan dijelaskan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum perdata dalam masalah adanya *wanprestasi* dalam perjanjian jual beli.

2. Kegunaan Praktis

a. Bagi Masyarakat

Memberikan pengertian kepada masyarakat tentang pentingnya memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian jual beli supaya terhindar dari *wanprestasi*.

b. Bagi Para Penegak Hukum

Memberikan sumbangan pemikiran terhadap upaya hukum dalam penyelesaian kasus *wanprestasi*.

c. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan masukan untuk menjawab problematika yang terjadi di dalam masyarakat khususnya tentang praktik jual beli tanah di Indonesia.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian berasal dari kata “*Metode*” yang artinya cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dan “*Logos*” yang artinya ilmu atau pengetahuan. Metodologi merupakan cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan untuk mencatat, mencari, merumuskan maupun menganalisis sampai dengan menyusun laporan.

Metode penelitian merupakan gambaran rancangan sebuah penelitian yang meliputi prosedur, aturan, langkah-langkah yang ditempuh, waktu yang diperlukan, sumber data sebagai acuan maupun teknik pengumpulan data dan analisa data. Penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Hal ini tidak selalu berarti metodologi penelitian yang dipergunakan pelbagai sarana ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Metodologi yang lazimnya dipergunakan dalam psikologis, misalnya tidak dapat dipaksakan secara menyeluruh untuk diterapkan dalam penelitian hukum, walaupun data psikologi juga penting bagi perkembangan ilmu hukum dan teknologinya.

Atas dasar hal-hal tersebut diatas, metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, oleh karena ilmu hukum yang dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya. Bahkan ada kemungkinan, para ilmuwan dari ilmu-ilmu pengetahuan tertentu di luar ilmu hukum, akan menganggap penelitian hukum bukan merupakan suatu penelitian yang ilmiah sifatnya. Hal ini disebabkan karena persyaratan kegiatan ilmiah itu mempunyai segi yang universal maupun segi yang khusus berlaku bagi ilmu pengetahuan tertentu.⁷

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, maka metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis sosiologis*. Dikatakan *yuridis sosiologis* karena penelitian hukum menggunakan bantuan ilmu sosial. Melalui pendekatan ini tidak hanya berpedoman dari segi-segi yuridisnya saja, namun dengan melihat adanya kenyataan dalam praktek di masyarakat dengan menggunakan ilmu sosial.⁸

⁷ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 1

⁸ Ronny H Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 35

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan untuk mendekati pada pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis* yaitu mendeskripsikan atau menggambarkan terhadap suatu objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul, dengan maksud membuat kesimpulan yang berlaku secara umum.⁹

3. Jenis dan Metode Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, baik penelitian hukum pengumpulan data merupakan hal yang mutlak dalam proses penelitian karena sebuah data merupakan elemen yang sangat penting untuk menunjang penelitian itu. Metode pengumpulan data yang digunakan penulis adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh dari responden (masyarakat) langsung terjun ke lapangan menyebar kuesioner, mengadakan *focus group discussion* (FGD), panel atau dengan wawancara terhadap narasumber. Teknik pengumpulan data primer bias dilakukan dengan carawawancara bebas terpimpin, dalam wawancara ini penulis mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber dengan tujuan untuk mengumpulkan data. Untuk menentukan responden, maka diperlukan metode *purposive random sampling* atau penarikan simple yaitu dengan cara mengambil suatu objek dengan maksud untuk mencapai tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena keterbatasan waktu, biaya dan tenaga sehingga tidak dapat mengambil sampel yang lebih besar dan jauh letaknya.

⁹ Bimbingan, *Penelitian Deskriptif Analitis*, <https://www.bimbingan.org/pengertian-pendekatan-deskriptif-analitis.htm>, diakses tanggal 7 November 2017 pada pukul 19.00 WIB

Wawancara dilakukan dengan Bapak Edo Chermendo S.H., M.Kn. sebagai Notaris dan PPAT dan Ibu CH. Retno Damayanti S.H sebagai Hakim di Pengadilan Negeri Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari kepustakaan berupa buku-buku, dokumen, peraturan perUndang-undangan, literatur-literatur, karya ilmiah, internet maupun pendapat-pendapat terkait dengan materi yang akan diteliti. Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang perolehan datanya dari membaca dan mengkaji bahan kepustakaan.

Adapun teknik pengumpulan data sekunder adalah dengan membaca, mengumpulkan dan mempelajari literature buku-buku kepustakaan untuk mencari suatu teori-teori, konsepsi-konsepsi yang berhubungan erat dengan permasalahan yang akan diteliti.¹⁰

Data sekunder berupa buku-buku referensi, artikel jurnal, laporan penelitian, dokumen-dokumen atau arsip dan sebagainya. Data sekunder meliputi :

1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, mencakup :

- Undang-undang Dasar Republik Negara Indonesia Tahun 1945
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- *Burgelijk wetboek voor Indonesie* (BW)
- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁰ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hal 13

- Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Kewenangan Jabatan Notaris
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi atau menjelaskan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini antara lain, mencakup: Buku-buku referensi, artikel-artikel jurnal, laporan penelitian, skripsi, arsip-arsip, dan dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian.
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang didapat yaitu: Kamus Hukum, Ensiklopedia dan Indeks kumulatif.

4. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di Pengadilan Negeri Semarang Jalan Siliwangi No.512, Kembangarum, Semarang Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah 50146 dan di Kantor Notaris & PPAT Edo Chermendo S.H., M.Kn.

5. Metode Analisis Data

Data yang dikumpulkan dari hasil wawancara dan pengamatan, maka harus diadakan analisis data untuk mengolah data yang ada. Analisis data adalah proses untuk pengorganisasian dan mengurutkan data ke dalam kategori, pola dan uraian dasar sehingga dapat menemukan suatu tema dan dapat dirumuskan ke dalam hipotesis kerja seperti yang sudah disarankan oleh data tersebut.¹¹

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif interaktif yang terdiri dari tiga tahapan kegiatan setelah melakukan kegiatan pengumpulan data, yaitu :

¹¹ Moleong Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif*, 2000, Bandung: Remaja Rosodokarya, hal 103

a. Reduksi Data

Reduksi data adalah data yang diperoleh dari lapangan dengan cara memilih hal-hal yang pokok, merangkum, serta memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari pola dan temanya. Dengan demikian reduksi data ini akan mempermudah peneliti untuk mengumpulkan data selanjutnya dan memberikan gambaran yang jelas. Cara mereduksinya adalah dengan cara menelusuri tema, meringkas, menulis memo dan membuat gugus-gugus.

b. Penyajian Data

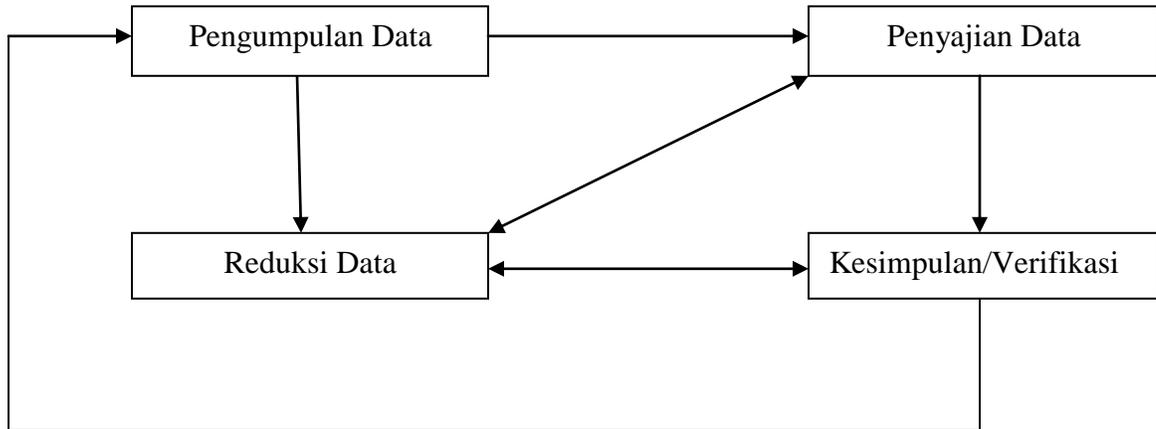
Penyajian data adalah data yang dilakukan dalam bentuk uraian singkat, hubungan antar kategori dan bagan. Dengan adanya penyajian data ini maka akan memudahkan untuk memahami apa yang akan terjadi dikemudian hari, dan merencanakan kerja berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Disarankan dalam melakukan penyajian data dengan menggunakan grafik, matrik, dan jaringan kerja.

c. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi

Penarikan kesimpulan adalah kegiatan mencari arti, mencatat pola-pola, keteraturan, konfigurasi-konfigurasi, penjelasan, alur sebab akibat dan proposisi. Bahwa kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung tahap selanjutnya. Proses mendapat bukti-bukti inilah yang disebut verifikasi data. Apabila verifikasi data diawal didukung oleh bukti-bukti yang kuat dengan kondisi yang ditemukan saat meneliti dilapangan maka kesimpulan yang diperoleh merupakan kesimpulan yang kredibel.¹²

¹² SS Belajar, *Pengolahan Data Kualitatif Dalam Penelitian Sosial*, [http:// www.sselajar.net/](http://www.sselajar.net/) 2012/11/pengolahan data kualitatif. html, di akses tanggal 8 November 2017 pada pukul 18.00 wib

Tiga alur kegiatan analisis (reduksi data, penarikan kesimpulan atau verifikasi) dan kegiatan pengumpulan data merupakan siklus dan interaktif, yang alur kegiatannya dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



Gambar : Komponen-komponen dan alur analisis data kualitatif interaktif

F. Sistematika Penelitian

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis akan menyusun sistematika sebagai berikut:

BAB I :PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan menguraikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian pada umumnya yang meliputi pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, dan unsur-unsur perjanjian. Tinjauan umum tentang *wanprestasi* yang meliputi pengertian

wanprestasi, macam-macam *wanprestasi* dan akibat hukum terjadinya *wanprestasi*.

Tinjauan umum tentang pengertian jual beli menurut BW yang meliputi pengertian jual beli, timbulnya perjanjian jual beli, subyek hukum dalam perjanjian jual beli dan hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian jual beli.

Tinjauan umum tentang pengertian jual beli menurut Islam yang meliputi pengertian jual beli menurut Islam, macam-macam jual beli menurut islam dan rukun dan syarat jual beli menurut islam.

Tinjauan umum tentang gugatan yang meliputi pengertian gugatan, syarat sahnya gugatan dan Tinjauan umum tentang tanah pada umumnya yang meliputi tentang pengertian tanah, pengertian hak atas tanah, hak-hak individu atas tanah, cara perolehan hak atas tanah dan pendaftaran tanah.

BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang berisi proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang di Kota Semarang dan upaya hukum apabila salah satu pihak *wanprestasi* serta proses penyelesaiannya di pengadilan

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN