

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia sebagai negara hukum, yang dinyatakan dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa segala perbuatan masyarakat dalam kehidupan berbangsa, dan bernegara adalah didasarkan atas hukum. Negara berdasarkan atas hukum ditandai dengan beberapa asas diantaranya adalah bahwa semua perbuatan atau tindakan yang dilakukan seseorang baik individu maupun kelompok, rakyat maupun pemerintah harus didasarkan pada ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang sudah ada sebelum sebelum perbuatan atau tindakan itu dilakukan atau didasarkan pada peraturan yang berlaku. Negara hukum harus didasarkan hukum yang baik dan adil tanpa membeda-bedakan karena bertujuan untuk melegitimasi (membenarkan) kepentingan tertentu baik kepentingan penguasa, rakyat maupun kelompok.¹

Terkait jual beli tanah, setiap negara menerapkan peraturan yang berbeda. Di Indonesia, aturan jual beli tanah mengacu pada beberapa instrumen hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut pasal 1457 KUHPerdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

¹ <https://www.kompasiana.com/amp/alfinafajrin/59b80b71941c202012739722/indonesia-sebagai-negara-hukum>. Diakses pada Minggu, 16 Agustus 2020 pukul 09.00 WIB.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Adapun syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya jual beli diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Hukum jual beli dalam Islam adalah halal atau diperbolehkan. Jual beli tanah terkadang dapat menimbulkan adanya penipuan atau suatu yang dapat menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Jika timbul hal-hal yang mengakibatkan kerugian maka harta benda tersebut akan menjadi tidak berkah, karena dalam Islam mengenai jual beli tanah harus sesuai dengan syariat Islam.

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan serta sarana kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Tanah berlaku pada siapapun, dimanapun, dan kapanpun. Sepanjang sejarah hidupnya, manusia memiliki hubungan erat dengan tanah. Hubungan antara tanah dengan manusia merupakan hubungan yang hakiki bersifat magis religius.² Maksud bersifat magis religius semua perilaku manusia berkaitan dengan kepercayaan terhadap hal-hal gaib atau berdasarkan ajaran Ketuhanan yang Maha Esa.

²<https://vcrtn.blogspot.com/2016/11/makna-tanah-bagi-bangsa-indonesia.html?m=1>. Diakses pada Senin, 17 Agustus 2020 pukul 11.00 WIB.

Tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan pasal 506 KUHPerdota. Oleh karena itu, ketika membeli tanah yang berpindah bukan objeknya melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Jual beli tanah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak (debitur dan kreditur) dengan kesepakatan yang telah diperjanjikan dan apabila perjanjian tersebut tidak ditepati oleh salah satu pihak, maka pihak yang tidak menepati perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi atau secara sederhananya wanprestasi adalah ingkar janji.

Menurut kamus hukum, wanprestasi dapat diartikan sebagai kelalaian, kealpaan, cidera janji dan tidak menepati kewajibannya dalam kontrak. Secara umum, wanprestasi merupakan suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur.

Bentuk ketiadalaksanaan tersebut dapat terwujud dalam bentuk, yaitu sebagai berikut ;

1. Debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya.³
2. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya atau melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagai mana mestinya.
3. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya pada waktunya.
4. Debitur melaksanakan sesuatu yang tidak diperbolehkan.

Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat terjadi karena kesengajaan debitur untuk tidak mau melaksanakannya, maupun karena kelalaian debitur

³ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.356.

untuk tidak melaksanakannya. Dalam hal ini, debitur memang secara sengaja tidak mau melaksanakannya, maka sesungguhnya ketentuan yang diatur dalam :

Pasal 1236 :

“Debitur adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi, dan bunga kepada kreditur, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan kebendaannya atau telah tidak merawatnya sepatutnya guna penyelamatkannya”.

Pasal 1239 :

*“Tiap-tiap perikatan yang berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila kreditur tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.*⁴

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya. Apabila pihak yang melakukan perbuatan wanprestasi tersebut merugikan, maka pihak tersebut harus mengganti kerugian berupa kerugian yang nyata yang timbul akibat wanprestasi tersebut.

Berbagai sengketa wanprestasi jual beli tanah sering terjadi di dalam masyarakat, baik antara individu maupun kelompok masyarakat dengan perusahaan, bahkan antara masyarakat dengan pemerintah yang harus segera diselesaikan. Apabila sengketa tanah tersebut tidak bisa diselesaikan dengan

⁴*Ibid.*, hlm. 357.

damai, maka pihak yang merasa di rugikan bisa menyelesaikannya di lembaga peradilan yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yaitu membuktikan peristiwanya dengan alat bukti.

Pengadilan Negeri merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di Ibu kota kabupaten atau kota. Sebagai pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Negeri mempunyai wewenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara baik perkara pidana maupun perkara perdata.⁵ Salah satu unsur penting dalam lembaga peradilan adalah Hakim. Hal ini dikarenakan Hakim sangat berperan untuk menemukan hukum yang tepat dengan memperhatikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan serta Hakim harus memperhatikan hukum yang hidup dalam masyarakat.

Dalam hukum acara perdata, sengketa tanah dapat berupa gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum. Adapun sengketa wanprestasi jual beli tanah yang telah sampai ke Pengadilan Negeri Kendal pada putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl yang merupakan gugatan wanprestasi. Putusan tersebut terjadi antara Nyonya Imamul Marati sebagai Penggugat atau penjual dan Bambang Triyanto sebagai Tergugat atau pembeli. Para pihak tersebut melakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah berupa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 40 tertanggal 14 September 2018.

⁵https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_negeri. Diakses pada Selasa, 18 Agustus 2020 pukul 15.00 WIB.

Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kekurangan pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat atau disebut juga Penjual, sehingga Tergugat dianggap telah merugikan Penggugat.

Sebagai pembeli yang merugikan, menurut pasal 1513 KUHPdata dijelaskan bahwa kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Apabila pembeli tidak melakukan kewajibannya atau bisa dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka penjual juga punya hak untuk menuntut semuanya karena telah merasa dirugikan. Pembeli yang melakukan perbuatan wanprestasi wajib mengganti semua kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut baik kerugian materiil dan kerugian imateriil.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dilakukan penelitian berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN NEGERI KENDAL (Studi Kasus Putusan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl?
3. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses jual beli tanah yang sah menurut peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl.
3. Untuk mengetahui pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat ganda, antara lain :

1. Secara Teoritis
 - a. Manfaat teoritis dari penelitian ini diharap dapat berguna untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum khususnya hukum perdata.

- b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain sesuai dengan bidang yang penulis teliti.
- c. Manfaat lainnya diharapkan dapat menjadi bahan informasi bagi masyarakat mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal.

2. Secara Praktis

a. Bagi Penulis

Bagi penulis diharapkan dapat memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan program Strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dan penelitian ini, diharapkan juga dapat memberikan pengetahuan dan menambah wawasan khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal.

b. Bagi Kalangan Akademik

Penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan, memberikan kontribusi serta penambahan literatur mengenai hukum perdata. Selain itu juga dapat memberikan tambahan informasi dan referensi bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pengetahuan atau informasi kepada kalangan masyarakat umum supaya dapat menambah pemahaman dan memberikan gambaran yang utuh tentang penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal.

E. Terminologi

1. Penyelesaian

Penyelesaian adalah bagian dari proses berpikir. Proses paling kompleks diantara semua fungsi kecerdasan, pemecahan masalah telah didefinisikan sebagai proses kognitif tingkat tinggi yang memerlukan modulasi dan kontrol lebih dari keterampilan-keterampilan rutin dan dasar.⁶ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), penyelesaian adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan sesuatu (seperti pemberesan atau pemecahan).

2. Sengketa

Sengketa adalah suatu pertentangan yang terjadi antara dua pihak atau lebih terhadap suatu obyek permasalahan, yang dapat menimbulkan akibat hukum dan salah satu diantara keduanya diberikan sanksi hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan.

⁶https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah diakses pada Selasa, 25 Agustus 2020 pukul 13.00 WIB.

3. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa adalah suatu proses penyelesaian perkara yang dilakukan antara dua pihak atau lebih yaitu pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dengan melalui jalur pengadilan maupun di luar pengadilan yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan tidak memenuhi suatu kewajiban atau ingkar janji atas apa yang telah diperjanjikan oleh debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian maupun yang lainnya.

5. Jual Beli

Jual beli adalah suatu proses transaksi tukar menukar barang yang dilakukan antara penjual dan pembeli, pihak penjual menjual barang tersebut, dan pihak pembeli membeli suatu barang tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama.

6. Tanah

Tanah merupakan bagian dari kerak bumi yang memiliki susunan dari mineral serta bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi kehidupan, karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar.⁷ Menurut Kamus Besar Bahasa

⁷<https://www.gurupendidikan.co.id/pengertian-tanah> diakses pada Selasa, 25 Agustus 2020 pukul 13.40 WIB.

Indonesia (KBBI), tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.

7. Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri merupakan sebuah lembaga peradilan dilingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di Ibu kota kabupaten atau kota dan berwenang untuk memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan perkara baik perkara pidana maupun perkara perdata.

8. Kendal

Kendal adalah sebuah Ibu kota dan juga kecamatan yang terletak di Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia.

F. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber-sumber data sekunder saja yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Metode penelitian ini dapat berupa inventarisasi hukum positif, usaha-usaha penemuan asas-asas dasar falsafah (doktrin) hukum positif, usaha penemuan hukum yang sesuai untuk diterapkan guna penyelesaian perkara tertentu.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini, menunjukkan penelitian bersifat deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin dan menggambarkan secara nyata, jelas, dan sistematis mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian merupakan subjek dari mana data diperoleh. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari Pengadilan Negeri Kendal yang merupakan objek penelitian dan observasi lapangan, antara lain :

1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Kendal.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini, subjek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari Hakim yang pernah memeriksa dan memutus perkara penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl.

b. Data Sekunder

Penelitian ini didapat dengan bahan hukum yang dipergunakan, terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini, bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan dan putusan hakim, antara lain :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- c) *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR)
- d) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg)
- e) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (BRv atau Rv)
- f) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- h) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- i) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
- j) Putusan Pengadilan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dari buku-buku, jurnal, dan internet yang berhubungan dengan penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan ini meliputi :

- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b) Kamus Hukum

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain :

a. Penelitian Kepustakaan

Metode pengumpulan data dengan mencari, mengumpulkan, dan mempelajari bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang akan diteliti, sebagai berikut :

1) Observasi

Metode pengumpulan data berupa pengecekan data-data perkara yang ada hubungannya dengan penulisan yang ada di Pengadilan Negeri Kendal.

2) Daftar Pertanyaan

Rangkaian pertanyaan tentang suatu hal yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri

Kendal. Daftar pertanyaan ini, disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

3) Wawancara

Wawancara adalah percakapan antara dua orang atau lebih dengan cara bertatap muka dimana pertanyaan diajukan dan jawaban diberikan untuk memperoleh informasi atau mengetahui fakta-fakta yang sedang diteliti.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan bersifat kualitatif. Analisis data dilakukan dengan menyajikan data yang ada dengan cara mendeskripsikan secara sistematis mengenai fakta-fakta yang sedang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Dalam urutan sistematika penulisan skripsi, penulis memberikan gambaran secara garis besar, penulis menggunakan sistematika penulisan hukum yang rinciannya sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Adapun tinjauan pustaka yang terdiri dari : Tinjauan Umum Tentang Sengketa, Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pengadilan, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam.

BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menyajikan data hasil penelitian dan pembahasan yang berisi tentang penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah di Pengadilan Negeri Kendal pada kasus putusan nomor 1/Pdt.G/2020/PN Kdl.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini menguraikan, menjelaskan, dan menggambarkan tentang kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah penulis ini lakukan dalam penulisan hukum.

