

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perjanjian jual beli pada umumnya harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

- a.** Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b.** Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c.** Suatu pokok persoalan tertentu;
- d.** Suatu sebab yang tidak terlarang.

Secara Umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan kedalam 4 klarifikasi permasalahan, yaitu sebagai berikut:

- a.** Pengakuan kepemilikan tanah;
- b.** Peralihan hak atas tanah;
- c.** Pembebanan hak dan;
- d.** Pendudukan eks tanah partikelir.

Sengketa tanah dikelompokkan dalam 3 jenis yaitu:

- a.** sengketa tanah antar warga;
- b.** sengketa tanah antara pemerintah daerah dengan warga setempat, dan;
- c.** sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

Pada Putusan Nomor: 07/Pdt.G/2012/PN.Blg, dapat dilihat sengketa jual beli atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat IV (Pembeli), yang dilayangkan oleh Penggugat (Marthin M. Hutahaen) sebagai Pemilik alas hak atas tanah (salah satu ahli waris sah atas tanah sengketa) yang dibuktikan berupa surat hibah tertanggal 20 Maret 1997, dengan objek sengketa berupa tanah warisan dimana pihak Tergugat I (Oloan Hutahaen), dengan tipu muslihat dan telah melakukan transaksi jual beli terhadap Tergugat IV (pembeli) berdasarkan bukti pengakuan dan alat bukti berupa surat perjanjian jual beli tertanggal 24 Januari 2012. (ic. Tergugat yang merupakan salah satu karyawan dari pihak Tergugat-IV) dan telah menerima uang sebesar Rp. 55.000.000,- atas pembayaran tanah dengan seluas \pm 3889 m² dari Pihak Pembeli (Tergugat IV), tertanggal 24 januari 2011. Peralihan hak, terjadi secara seketika asas “Terang” dan “Tunai” terpenuhi. Asas Tunai, memiliki dua opsi:

1. Dibayar lunas saat terjadi perikatan jual beli;
2. Baru dibayar sebagian.

Untuk menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah disebut dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Berdasarkan uraian diatas, maka dilakukan penelitian mengenai **“Pertanggungjawaban Tergugat Atas Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor: 07/PDT.G/2012/PN.BLG.”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penguasaan hak atas tanah oleh tergugat dalam putusan Nomor: 07/PDT.G/2012/PN.BLG?
2. Bagaimana keabsahan Perjanjian jual beli tanah dalam putusan Nomor: 07/PDT.G/2012.PN.BLG?
3. Bagaimana Pertanggungjawaban Tergugat atas jual beli tanah dalam putusan nomor: 07/PDT.G/2012/PN.BLG ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penulisan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penguasaan hak atas tanah oleh tergugat dalam putusan Nomor: 07/PDT.G/2012/PN.BLG.
2. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam putusan Nomor: 07/PDT.G/2012/PN.BLG.
3. Untuk mengetahui Pertanggungjawaban Tergugat atas jual beli tanah dalam putusan nomor: 07/PDT.G/2012/PN.BLG.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

- a. Sebagai bahan informasi bagi akademis dan untuk pengembangan wawasan dan kajian mengenai suatu putusan pengadilan atas perkara pertanggungjawaban tergugat atas jual beli tanah.
- b. Memperkaya khasanah perpustakaan hukum khususnya jual beli.

2. Secara Praktis

Diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dalam menyelesaikan masalah sengketa pertanahan yang dibenarkan secara Hukum. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat sebagai informasi ilmiah mengenai masalah pertanggungjawaban tergugat atas jual beli tanah maupun penguasaan atas tanah.

E. Kerangka Teori Dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Teori yang digunakan sebagai analitis dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum oleh Philips M Hadjon, yang menyebutkan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

Teori mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan saranya, yakni perlindungan preventif dan represif. Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk defenitif untuk mencegah terjadinya sengketa. Kemudian, perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

2. Kerangka Konsepsi

Defenisi merupakan suatu pengertian yang relatif lengkap tentang suatu istilah, dan biasanya defenisi bertitik tolak dari referensi.

- a. Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syarat dan disepakati.
- b. Tanah, Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.