

BAB I

PENDAHULUAN

TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN NOMOR 316/PDT.G/2023/PN MDN TENTANG WANPRESTASI PADA JUAL BELI TANAH

A. Latar Belakang

Tanah sangat penting bagi Indonesia sebagai negara agraris, karena sebagian besar rakyatnya bergantung pada pertanian. Karena pentingnya tanah, sering terjadi sengketa kepemilikan. Selain itu, pertumbuhan penduduk meningkatkan kebutuhan akan tanah, sehingga harga tanah pun naik. Perjanjian jual beli tanah harus memenuhi formalitas tertentu, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah tidak secara jelas mewajibkan jual beli dilakukan di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan tersebut, pembuatan akta tanah harus dilakukan oleh PPAT.

Perpindahan hak atas tanah dalam hukum adat terjadi ketika pemilik tanah bermaksud mengalihkan haknya kepada pihak lain, biasanya dengan persetujuan atau disaksikan oleh kepala desa dan masyarakat adat setempat. Persetujuan dari kedua pihak tersebut menjadi syarat utama agar proses pengalihan hak dianggap sah menurut hukum adat. Namun, lemahnya landasan hukum intervensi hak atas tanah dalam hukum adat di Indonesia sering kali menimbulkan masalah, terutama akibat kurangnya pemahaman masyarakat mengenai aturan terkait proses tersebut.

Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ada syarat umum untuk melakukan perjanjian penyerahan (Pasal 1235 KUHPerdata), serta syarat khusus dalam jual-beli (Pasal 1474). Penjual memiliki tiga kewajiban pokok sejak terjalannya jual-beli sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata.¹

Penjual memiliki tiga kewajiban utama dalam jual-beli menurut Pasal 1458 KUHPerdata:

¹ Gunawan Widjaja dkk, *Jual Beli*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta 2004, 127.

- a. Merawat dan menjaga barang yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya.
- b. Menyerahkan barang yang dijual pada waktu yang telah ditetapkan atau jika tidak ada waktu yang ditentukan, atas permintaan pembeli.
- c. Bertanggung jawab atas keadaan barang yang dijual.

Kepatuhan warga negara Indonesia diukur berdasarkan undang-undang dan kepastian hukum. Hukum Perdata bertujuan untuk menghukum pelanggar hak sesuai peraturan hukum materil, yang dapat dipaksakan melalui pengadilan.²

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah diatur dengan peraturan perundang-undangan. Setiap peralihan hak atas tanah akibat jual beli harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan UUPA. Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak lagi secara informal di hadapan kepala desa atau kepala adat.

Tanah menjadi medium penting untuk kebutuhan dasar manusia seperti makanan dan tempat tinggal, serta sering menjadi sumber konflik karena persaingan. Pertumbuhan ekonomi yang cepat meningkatkan permintaan tanah, menyebabkan ketidaksetaraan sosial antara mereka yang membutuhkan dan yang ingin memilikinya secara ilegal, yang berpotensi memicu konflik atau sengketa pertanahan.

Konflik tanah semakin sering terjadi karena ketidakseimbangan antara ketersediaan tanah yang terbatas dan pertumbuhan populasi manusia yang terus meningkat. Kebutuhan tanah yang bertambah tidak sebanding dengan ketersediaannya, sehingga sering terjadi perselisihan. Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui transaksi jual beli, di mana seseorang membayar uang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut. Jual beli ini merujuk pada pertukaran uang dengan barang secara sukarela.³

Jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak menyerahkan barang dan pihak lain membayar harga yang disepakati (Pasal 1457 KUHPdt). Biasanya, ada proses

² Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Prakti*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011

³ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hl. 86

tawar-menawar sebelum kesepakatan tercapai. Setelah ada persetujuan final, perjanjian ini menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak. Jual beli adalah perjanjian yang paling umum dalam masyarakat.⁴ Setelah persetujuan final, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak. Jual beli adalah jenis perjanjian yang paling umum di masyarakat. Dalam hukum adat, jual beli tanah adalah proses hukum di mana penjual secara permanen mengalihkan hak milik tanah kepada pembeli. Sebagian pembayaran dilakukan saat transaksi, dan hak atas tanah resmi berpindah dari penjual ke pembeli.⁵ Menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tatanan sosial tertentu yang melindungi upaya pencarian kebenaran. Konsep keadilan ini juga menjadi acuan bagi hakim dalam membuat putusan.⁶

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah seringkali tidak sesuai dengan hukum atau komitmen awal. Situasi ini disebut wanprestasi atau ingkar janji, yaitu kegagalan pihak yang berutang untuk memenuhi kewajibannya. Jika kegagalan ini tidak disebabkan oleh keadaan tertentu, debitör dianggap telah ingkar janji.⁷

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN NOMOR 316/PDT.G/2023/PN MDN TENTANG WANPRESTASI PADA JUAL BELI TANAH”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya hukum bagi para pihak jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kota Medan dan bagaimana penyelesaiannya?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN tersebut?

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 317

⁵ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014, hal. 171

⁶ Sitompul, R., & Pakpahan, K. (2023). *Implementasi Penyelesaian Sengketa Tanah Adat di Mataram* (Studi Putusan Nomor: 2884 K/Pdt/2022). *Jurnal Sibatik: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan* , 2 (8), 2547-2558.

⁷ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal. 81

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui upaya hukum bagi para pihak jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di kota medan dan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor 316/PDT.G/2023/PN MDN

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dan diperoleh dari penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pengetahuan di bidang hukum khususnya aspek perdata terkait permasalahan wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Bagi para akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemahaman ilmu hukum khususnya dalam ranah hukum perdata dengan fokus pada perjanjian jual beli tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memastikan bahwa pelaksanaan perjanjian telah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku dan memberikan gambaran mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.