

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan bagian terpenting dalam keberadaan manusia, berfungsi sebagai syarat untuk hampir semua bentuk usaha manusia, baik langsung maupun tidak langsung. Bahkan dalam kasus kematian, tanah tetap penting untuk pemakaman. Selain itu, tanah dapat dimanfaatkan sebagai sumber daya pertanian dan memiliki nilai ekonomi yang besar, di samping signifikansi sosial dan budayanya. Akibatnya, sangat penting bagi masyarakat untuk mematuhi kerangka hukum sebagai mekanisme untuk membina suatu bangsa yang didasarkan pada norma, nilai, dan peraturan yang selaras dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam konteks itu.

Asal usul hukum ini secara inheren berakar pada masyarakat itu sendiri, serta dari sumber-sumber lain yang dianggap sah oleh tokoh-tokoh otoritatif dalam hierarki sosial, dan diterapkan secara komprehensif dalam kehidupan komunal. Dalam kasus di mana peraturan ini dilanggar, otoritas tertinggi tetap memiliki kekuatan untuk menjatuhkan sanksi pada pelanggar sebagaimana dianggap tepat. Hukum dilembagakan untuk kepentingan umat manusia, bukan sebaliknya. Prinsip ini menggaris bawahi gagasan bahwa titik fokus hukum bukanlah undang-undang itu sendiri, melainkan individu. Jika umat manusia mengadopsi keyakinan bahwa individu ada demi hukum, itu adalah kewajiban bagi mereka untuk menjadi terdidik dan berusaha untuk menyesuaikan diri dengan kerangka yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut.

Setiap warga negara Indonesia dapat dinilai telah melanggar hukum atau tidak, tergantung pada ketentuan kerangka hukum terkait, yang menjamin jaminan kepastian hukum. Inti dari kerangka hukum dalam domain sipil dimanifestasikan melalui pengenaan hukuman terhadap pelanggar yang melanggar hak-hak orang lain, sejalan dengan kriteria yang digambarkan dalam hukum substantif, dan penegakan hukuman tersebut dapat dieksekusi secara koersif dalam proses peradilan.

Dalam konteks sehari-hari, panggilan profesional dimulai dengan konsep etika bisnis. Dalam KUH Perdata, kontrak didefinisikan sebagai persetujuan bersama dari dua atau lebih entitas untuk terlibat dalam kesepakatan yang diterima bersama oleh pihak-pihak yang terlibat. Sebuah kontrak harus dibuat dengan cara yang mengikat secara hukum dan harus mewajibkan pihak-pihak yang terlibat, sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam ketentuan yang mengatur perjanjian, sebagaimana diartikulasikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menetapkan bahwa legitimasi kontrak bergantung pada pemenuhan kriteria berikut:¹

- a. Kesepakatan para pihak yang mengikat
- b. Kecakapan para pihak yang membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Jika suatu perjanjian dibuat tidak mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat, itu akan berujung pada situasi default. Kekurangan menunjukkan skenario di

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320.

mana salah satu pihak dalam perjanjian gagal memenuhi komitmen atau pemenuhannya sebagaimana ditetapkan. Kegagalan dalam konteks perjanjian penjualan tanah sering menimbulkan segudang permasalahan hukum, terutama yang berkaitan dengan legitimasi transaksi, penyerahan hak tanah, serta jalan hukum yang tersedia bagi pihak-pihak yang dirugikan.

Pasal 1457 KUH Perdata menggambarkan ketentuan yang mengatur perjanjian jual beli tanah, khususnya:

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian jual beli mengenai tanah memerlukan kewajiban penjual untuk menyampaikan dan mengalihkan hak-hak yang terkait dengan tanah yang ditentukan kepada pembeli, yang secara bersamaan diharuskan untuk mengirimkan harga yang ditentukan untuk tanah sebagaimana digambarkan dalam perjanjian yang dilaksanakan.

Untuk mencapai kepastian hukum dan ketertiban sistematis dalam transaksi yang berkaitan dengan penjualan tanah, sangat penting untuk mematuhi ketentuan formal yang berlaku untuk penjual dan pemilik hak atas tanah. Prasyarat formal dalam konteks penjualan dan pembelian tanah bermanifestasi dalam bentuk bukti kepemilikan tanah, dan mereka secara inheren terkait dengan aspek prosedural pengalihan hak tanah. Kerangka prosedural yang mengatur penjualan dan pembelian tanah telah digambarkan berdasarkan ketentuan hukum yang relevan, khususnya Peraturan Pemerintah

No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa dalam pelaksanaan transaksi jual beli, seseorang dapat melanjutkan melalui akta atau pengakuan faktual tanpa memerlukan akta jual beli dari PPAT, bahkan tanpa adanya sertifikat, terlepas dari validitas hukum dari akta jual beli.

Komponen mendasar dari perjanjian jual beli meliputi barang dan harga yang sesuai. Perjanjian tersebut dianggap efektif sejak para pihak yang terlibat mencapai konsensus mengenai barang dan harga, sehingga menetapkan validitas perjanjian.

Perjanjian yang telah ditetapkan sebagaimana mestinya dan telah mencapai konsensus di antara para pihak tidak dikenakan formalitas tambahan, sehingga mengkategorikannya sebagai perjanjian tanpa bentuk. Ketika perjanjian semacam itu didokumentasikan dalam bentuk tertulis, itu hanya berfungsi sebagai alat pembuktian dari pada prasyarat untuk pelaksanaan perjanjian. Perjanjian ini didasarkan pada prinsip konsensualisme, yang memberikan otonomi untuk merumuskan perjanjian, karena prinsip ini tidak menetapkan formalitas khusus untuk kesepakatan yang telah dicapai; oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut valid ketika ada kesepakatan bersama di antara para pihak mengenai hal-hal utama.²

Dalam asas konsensualisme terdapat beberapa pengecualian mengenai beberapa perjanjian dan Undang-Undang yang mensyaratkan adanya formalitas tertentu, misalnya perjanjian penghibahan, perjanjian kerja, perjanjian kedamaian, perjanjian asuransi, perjanjian mendirikan perusahaan dan lain sebagainya.

² Dhira Utara Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Lex Privatum* 8, *Jurnal hukum* no. 1 (2020)

Jika dilihat dari pembayaran harganya, ada 2 cara untuk membeli tanah. Pertama, pembelian secara tunai atau cash. Kedua, pembelian dengan cara mencicil atau bertahap. Kedua cara pembayaran ini memiliki proses dan akibat hukum yang berbeda.³

Dalam konteks transaksi tunai yang melibatkan penjualan dan pembelian tanah, tindakan hukum yang terkandung dalam Akta Penjualan dan Pembelian (AJB) segera diselesaikan setelah penandatanganan akta tersebut. Selain itu, transaksi ini hanya memerlukan prosedur administrasi untuk pendaftaran hak, yang disebut sebagai Balik Nama (BN). Ketika akta tentang penjualan dan pembelian tanah diformalkan oleh Pejabat Akta Tanah setempat (PPAT), hak kepemilikan atas tanah segera dialihkan dari penjual ke pembeli. Dalam hal ini, sertifikat tanah langsung disampaikan kepada pembeli, yang kemudian bertanggung jawab untuk memulai proses transfer nama.

Salah satu kasus yang berkaitan dengan wanprestasi ada pada Putusan 61/Pdt.G/2024/PN Kpg tentang wanprestasi dalam transaksi jual beli atas tanah, antara Penggugat Daud Ga Tima dan Nikolas Nawa Sebagai Pihak Tergugat. Berdasarkan keterangan dari para pihak keduanya merupakan teman sejak kecil. Sehingga pada tahun 2011 Nikolas Nawa (Tergugat) mendatangi Daud Ga Tima (Penggugat) dan menyampaikan ingin menjual tanah seluas 2000 m2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan harga Rp. 150.000.000.00 (seratus lima puluh juta

³ Widya Sari, Hasim Purba, and Dedi Harianto, "WANPRESTASI PIHAK PENGEMBANG DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN PEMBAYARAN TUNAI BERTAHAP BERDASARKAN BUKTI KWITANSI," *JOURNAL OF SCIENCE AND SOCIAL RESEARCH* 8, no. 2 (2025): 2029–35.

rupiah). Bahwa karena mempercayai tergugat yang merupakan teman sejak kecil, maka penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dengan metode pembayaran melalui 2 (dua) kali, tahap pertama Rp.60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) tahap kedua Rp.90.000.000.00 (sembilan puluh juta rupiah) dan tergugat berjanji akan menunjukan lokasi tanah tersebut serta menyerahkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut kepada penggugat. Setelah Penggugat menyerahkan sejumlah uang sesuai yang di sepakati, Pihak Tergugat tidak menunjukan lokasi tanah tersebut serta tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah kepada penggugat. Oleh karena itu penggugat beberapa kali mencoba menghubungi tergugat secara lisan agar tergugat mengantarnya untuk menunjukan letak dari tanah tersebut dan menyerahkan bukti kepemilikan tanah kepada penggugat, tetapi tergugat terus menyampaikan alasan dan tidak menunjukan letak tanah tersebut dan tidak mau menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut. Hal tersebut terus terjadi berulang-ulang sampai masalah ini di bawah ke Pengadilan Negeri Kupang. Maka dari itu menunjukan bahwa pihak tergugat melakukan wanprestasi (Ingkar janji) dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian yang telah di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, penulis tertarik untuk melakukan analisis hukum terkait wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah. Maka dari itu penulis memilih judul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja bentuk-bentuk wanprestasi dalam transaksi jual beli tanah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum yang digunakan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang terhadap wanprestasi perjanjian jual beli tanah dalam Perkara Nomor 62/Pdt.G/2024/PN Kpg?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini di lakukan untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hakim terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan putusan Nomor 63/Pdt/G/2024/PN Kpg.

1.4 Manfaat Penelitian

Dari hasil penellitian ini bisa memberikan manfaat, yaitu:

1. Secara Teoritis
 - a. Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan sumbangsi terhadap perkembangan hukum di indonesia, terlebih khusus mengenai wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah
 - b. Diharapkan dapat menjadi referensi bagi para penulis yang ingin melanjutkan studi di bidang hukum perdata, sehingga dapat memperdalam pengalaman dan memperoleh wawasan terkait aspek-aspek penting dalam hukum perdata.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi Mahasiswa

Meningkatkan pemahaman para sarjana tentang ilmu hukum, terutama dalam domain sipil, mengenai kekurangan dalam kontrak penjualan tanah, dan diantisipasi untuk menumbuhkan kompetensi analitis dan evaluatif dalam pemeriksaan proses peradilan sipil.

b. Bagi Masyarakat

Temuan penelitian ini diharapkan dapat dipahami dan bermanfaat bagi masyarakat yang lebih luas sebagai sumber daya yang berkaitan dengan kekurangan dalam kontrak penjualan tanah.