

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Hak atas tanah adalah hak milik atas tanah yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan, kelompok atau badan hukum, baik warga negara Indonesia (WNI) maupun orang asing (WNA). Pemegang hak guna tanah mempunyai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah tersebut. Hak milik adalah hak warisan terkuat yang dapat dimiliki oleh siapa pun yang hidup di muka bumi. Keistimewaan ini tidak berarti bahwa hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Sertifikat tanah dalam hal ini Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sah dan merupakan bukti kepemilikan tanah tertentu menurut undang-undang. Hak guna tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) sebagai berikut:

1. Hak milik,
2. Hak guna bangunan,
3. Hak pakai,
4. Hak sewa,
5. Hak membuka tanah,
6. Hak memungut hasil hutan,
7. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53. Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak milik negara kepada individu atau badan hukum yang memiliki tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, dan hak untuk memungut hasil hutan, serta beberapa hak sementara seperti gadai, usaha bagi hasil, menumpang, dan sewa tanah pertanian. Dalam proses jual beli tanah, penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan pembeli menerima harganya. Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) mengatur penjualan dan pembelian tanah di Indonesia. Problem agraria memerlukan perawatan dan pengaturan yang khusus dan jelas. Akibatnya, Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyatakan sebagai berikut:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Pemerintah Indonesia memakai syarat ini selaku landasan buat meningkatkan bermacam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan serta agraria. Bagi hukum perdata, jual beli merupakan aksi yang dicoba oleh orang ataupun entitas privat. Syarat yang tercantum di segala Novel II KUHPerdata sudah dihapus serta tidak lagi berlaku. Oleh sebab itu, perjanjian wajib terbuat terlebih dulu buat menjauhi konflik. Bersumber pada Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian merupakan sesuatu aksi di mana satu orang ataupun lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang ataupun lebih. Perjanjian ataupun Overeenkomst yang dimaksudkan dalam Pasal ini cuma bisa terjalin atas izin ataupun kehendak pihak yang bersangkutan dengan perjanjian itu sendiri. 2 komponen utama perjanjian jual

beli merupakan benda serta harga. Dengan menjajaki prinsip konsensualisme buat mencapainya. Perjanjian jual beli dalam Pasal 1320 KUHPerdara tolak ukur kontrak ataupun perjanjian supaya bisa dinyatakan legal oleh hukum dengan penuhi ketentuan legal perjanjian selaku perlengkapan penguji keabsahan kontrak yang terbuat oleh para pihak berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Salah satu dari banyak permasalahan transaksi jual beli di warga merupakan transaksi jual beli tanah. Tanah merupakan salah satu kebutuhan utama manusia. Kebutuhan hendak tanah terus bertambah selaku akibat dari bertambahnya jumlah penduduk, walaupun luas tanah senantiasa sama, Jumlah tanah yang diperlukan manusia terus bertambah bersamaan dengan kenaikan kebutuhan hendak tempat tinggal. Oleh sebab itu, upaya buat membangun tempat tinggal tidak terlepas dari proses perolehan hak atas tanah buat membenarkan kalau mereka mempunyai tanah yang diartikan. Peraturan Pemerintah No 34 Tahun 2016 tentang Pajak Pemasukan atas Pemasukan dari Peralihan Hak Atas Tanah ataupun Bangunan mengendalikan peralihan hak atas tanah. Perjanjian jual beli tanah ataupun bangunan dan perubahannya wajib dibuktikan dengan akta yang terbuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), serta kedua belah pihak wajib menandatangani akta tersebut saat sebelum didaftarkan. Dalam undang-undang, peralihan hak atas tanah bisa terjalin dalam sebagian metode,

semacam jual beli, pertukaran, hibah, pemberian bagi adat, keuntungan dari industri, serta hibah wasiat. Peraturan mengendalikan peralihan hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli tanah ataupun bangunan beserta perubahannya wajib dibuktikan dengan akta yang terbuat oleh Pejabat Pembentuk Akta Tanah(PPAT) cocok dengan Peraturan Pemerintah No 34 Tahun 2016 tentang pajak pemasukan atas pemasukan dari peralihan hak atas tanah ataupun bangunan, serta dokumen wajib didaftarkan sehabis para pihak menandatangani. Dalam undang- undang, terdapat sebagian wujud peralihan hak atas, semacam membeli serta menjual, mengubah, menghibahkan, berikan bagi adat, pemasukan industri, serta hibah wasiat. Peraturan Pemerintah No 34 Tahun 2016 menetapkan kalau peralihan hak atas tanah serta pengikatan jual beli tanah ataupun bangunan, dan perubahannya, wajib dibuktikan dengan akta yang terbuat oleh Pejabat Pembentuk Akta Tanah(PPAT), serta wajib didaftarkan sehabis kedua belah pihak menandatangani.

Vonis yang hendak diteliti oleh periset merupakan Vonis Majelis hukum Negara Singaraja No 461/ Pdt. Gram/ 2022/ PN Sgr. Antara IR Nyoman Sueta sebagai Penggugat melawan Ni Made Marni sebagai Tergugat. Kalau pada dekat tahun 2008 Penggugat terdapat membeli sebidang tanah kepunyaan Tergugat dengan Sertifikat Hak Kepunyaan No: 267/ Desa Lemukih/ 2003 seluas 31. 150 M2(3 puluh satu 5 puluh m persegi) atas nama Ni Made Marni. Terletak di Desa lemukih, Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. Dengan Harga tanah sebesar Rp 150. 000. 000, 00(seratus 5 puluh juta rupiah) serta sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat secara kontan serta tunai. Semenjak Penggugat membayar lunas tanah serta Sertifikat Hak Kepunyaan Nomor: 267/Desa Lemukih/2003 telah

diterima dan disimpan oleh Penggugat dan Tergugat telah berjanji untuk menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris agar Sertifikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih/2003 bisa balik nama menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi selalu Tergugat tunda-tunda sehingga sampai saat ini antara Penggugat dengan Tergugat belum menandatangani akta jual beli atas tanah. Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat dengan maksud untuk menyelesaikan proses jual beli dan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 267/Desa Lemukih/2003, namun Tergugat tidak dapat dihubungi. Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, maka dilakukan penelitian berjudul **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SINGARAJA NOMOR 461/Pdt.G/2022/PN Sgr)”**

1.2 Identifikasi Masalah

Merujuk pada latar belakang diatas, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan dalam proses penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Ketidakpatuhan pada perjanjian jual beli yaitu penjual tidak menandatangani akta jual beli di notaris agar sertifikat hak milik bisa balik nama atas nama penggugat.
2. Jual beli dilakukan pada tahun 2008 secara dibawah tangan dan muncul permasalahan pada tahun 2022.
3. Para pihak masih cenderung melakukan proses jual beli di bawah tangan atau saling percaya.

1.3 Pembatasan Masalah

Secara umum, pembatasan masalah adalah suatu batasan terhadap sebuah ruang lingkup suatu permasalahan agar pembahasan yang dilakukan tidak melebar dan terlampaui jauh dengan tujuan agar dapat fokus pada suatu penelitian, oleh karena itu, batasan sangat diperlukan supaya penelitian bisa memberikan hasil yang tepat. Berdasarkan luasnya permasalahan mengenai implementasi Kitab Undang-Undang KUHPerdara Pasal 1233 KUHPerdara bahwa pihak yang wanprestasi (melanggar perjanjian) terhadap kerugian yang diakibatkan oleh wanprestasi tersebut berarti pihak yang melanggar perjanjian harus mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur masalah-masalah terkait sertifikat dan pendaftaran kepemilikan tanah. Dalam hal ini artinya penelitian ini menelaah bagaimana wanprestasi jual beli tanah.

1.4 Rumusan Masalah

Merujuk pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah dalam proses penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana dasar pertimbangan wanprestasi jual beli tanah terhadap putusan hakim Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah pada putusan hakim Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 461/Pdt.G/2022/PN Sgr?

1.5 Tujuan Penelitian

Dalam tujuan penelitian ini berpegang pada masalah yang telah dipaparkan dan kemudian dirumuskan menjadi 2 (dua) tujuan yang ingin dicapai peneliti dengan meneliti dan menyusun skripsi ini yakni sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Tujuan umum pada penelitian ini adalah untuk menambah wawasan dan mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata yang dimana dalam penelitian ini menggali dan menelaah peraturan mengenai analisis yuridis dengan wanprestasi jual beli objek sengketa tanah yang mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar hukum melakukan kegiatan perjanjian.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap Praktek jual beli tanah dengan perjanjian dibawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah.
- b. Untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa dalam melakukan jual beli khususnya tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat luas baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan, saran, dan pemahaman kepada mahasiswa maupun masyarakat umum mengenai pentingnya membuat sebuah perjanjian jual beli dihadapan

Notaris untuk menghindari masalah yang mungkin muncul pasca dilakukan proses jual beli.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi penulis

Penelitian hukum ini diharapkan bisa bermanfaat dalam menambah wawasan dan pengetahuan baru penulis mengenai perjanjian dibawah tangan yang dimana hasil dari penelitian ini selanjutnya dapat dijadikan sebagai pegangan penulis dalam proses pembelajaran.

b. Bagi pemerintah

Dengan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat dan informasi kepada pemerintah agar dapat dipergunakan dalam pelaksanaan pemerintah yang sedang berjalan, penelitian ini bisa memberikan kontribusi dalam meningkatkan kepastian hukum dalam perjanjian di bawah tangan.

c. Bagi masyarakat

Dengan penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada masyarakat dalam hal memberikan lebih banyak pengetahuan guna untuk mengatasi permasalahan terkait perjanjian jual belitanah dibawah tangan.